

**KEABSAHAN COVER NOTE NOTARIS TERHADAP PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM PERBANKAN  
SYARIAH**

**(Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**NIRMALA WIJAYANTI  
NIM : 13220151**



**PROGRAM GELAR KESARJANAAN**

**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2017**

**KEABSAHAN COVER NOTE NOTARIS TERHADAP PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM PERBANKAN  
SYARIAH**

**(Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)**

**SKRIPSI**

Ditujukan kepada

Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata Satu  
Sarjana Hukum (SH)

Oleh:

**NIRMALA WIJAYANTI**

**NIM 13220151**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2017**

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah,

Dengan Kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**KEABSAHAN COVER NOTE NOTARIS TERHADAP PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM PERBANKAN  
SYARIAH**

**(Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikasi atau memindahkan data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari terbukti skripsi ini ada kesamaan, baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, mak skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 17 Juli 2017



Nirmala Wijayanti  
NIM 13220115

## HALAMAN PERSUTUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara NIRMALA WIJAYANTI, NIM :  
13220151 Jurusan Hukum Bis nis Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam  
Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

### KEABSAHAN *COVER NOTE* NOTARIS TERHADAP PEMBERIAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM PERBANKAN SYARIAH

(Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat  
ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 17 Juli 2017

Mengetahui,  
Ketua Jurusan  
Hukum Bisnis Syari'ah

Dosen Pembimbing



Dr. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag  
NIP 19691024199503100

Burhanuddin Susanto, S.HI.,M.Hum  
NIP 196807101999031002

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

Dalam Penguji Skripsi Saudari NIRMALA WIJAYANTI, NIM 13220151, Mahasiswi Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Angkatan 2013 dengan judul :

**KEABSAHAN COVER NOTE NOTARIS TERHADAP PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM PERBANKAN  
SYARIAH**

**(Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)**

Telah menyatakan lulus dengan dengan nilai B+

Dengan Dewan Penguji :

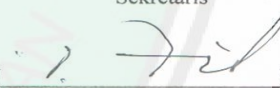
1. Musleh Herry, S.H.,M.Hum  
NIP 196807101999031002

  
Ketua

2. Burhanuddin Susanto, S.HI.,M.Hum  
NIP 196807101999031002

  
Sekretaris

3. Dr. Noer Yasin, M.H.I  
NIP 196111182000031001

  
Penguji Utama

Malang, 17 Juli 2017  
Dekan,



Dr. H. Roibin, M.HI  
NIP 196812181999031002



## **MOTTO**

*Tidak Ada Kekayaan Yang Melebihi Akal Dan Tidak Ada Kemelaratan Yang  
Melebihi Kebodohan*



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur, Alhamdulillahirrohmanirrohim kehadiran Allah SWT. Atas semua limpahan berkah dan rahmat-Nya senantiasa peneliti lantunkan, peneliti sadar bahwa “Tidak ada kemudahan kecuali Allah kehendaki mudah dan tiada kesulitan kecuali Dia menjadikan mudah”. Tanpa kehendak dan petunjuk Yang Maha Pemberi, hamba yang lemah ini tidak akan mampu menghasilkan sebuah karya tulisan ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul *Penerimaan Cover Note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bankbtpn Syariah Cabang Malang). Sholawat serta salam semoga selalu mengalir senantiasa kepada Nabi Muhammad SAW.

Selama proses penelitian skripsi begitu banyak cobaan kepada peneliti baik factor internal maupun eksternal. Namun banyak juga yang memberikan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak khususnya kepada orang tuaku tercinta, Ayahanda H. Suyadi dan Ibunda Kartika Wijayanti. Beliau telah meluangkan waktunya untuk memberikan dorongan, materi, dan doa untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini agar segera dapat segera mendapatkan gelar kesarjanaan dan cepat mengamalkan ilmu yang telah diperoleh serta terimakasih kepada Nirwana Wijayanti selaku saudara perempuanku yang selalu memberikan doa, motivasi , senyum semangat serta memberikan kontibusi materi demi kesuksesan pendidikan di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan

terimakasih kepada saudara laki-lakiku Nur Tejo Angkoso yang selalu memberikan jasa dan dukungannya dalam penyelesaian skripsi. Dan tak akan terlupakan atas jasa kekasihku Ipinu Faisal Tanjung yang selalu meluangkan waktunya untuk mendukung, menginspirasi dan motivasi dalam penyelesaian skripsi. Dalam kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.Hi., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Mohamad Nur Yasin, M.Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Burhanuddin Susanto, SH., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Peneliti, terima kasih atas bimbingan dan arahan, motivasi dan dengan penuh kesabaran dan perhatiannya dalam penyusunan skripsi ini, terima kasih atas kesabaran dan ilmu yang telah beliau yang telah ajarkan. Sehingga dapat membantu dan menunjang penyusunan skripsi.
5. Iffaty Nasyi'ah, SH., M.H, selaku Dosen Wali yang sekarang digantikan oleh Khoirul Anam, penulis sampaikan terima kasih atas bimbingan, saran, arahan, serta motivasi kepada penulis selama menempuh perkuliahan,
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pelajaran, mendidik,



membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala yang sepadan kepada beliau semua.

7. Staf dan Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Keluarga SS yakni, Ayu Dwi Sesanti, Fita Liukhtin, Choirun Nisa, Elly Maulidiyah Arifin, yang senantiasa memberikan saran, motivasi dan senyum Semngat dalam penyelesaian skripsi. Persahabatan dan kebersamaan kita tak akan terlupakan dan momen suka duka adalah hal terindah di Bumi Arema. Jika Guru adalah Pahlawan tanpa tanda jasa kalian adalah Pahlawan yang perlu jasa dalam penyelesaian skripsi ini.
9. M. Fajrul Falah, Muh Juniar Saesar Putra Firman Aji, Widadul Wahid, Fathul Mujadidi, selaku sahabat yang senantiasa selalu memberikan hiburan, saran dan motivasi disaat mengerjakan skripsi ini.

Malang, 17 Juli 2017

Penulis,

Nirmala Wijayanti  
NIM 13220149

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi adalah pemindahalihan tulisan arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan Bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka tetap menggunakan transliterasi ini.<sup>1</sup>

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus di gunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan fakultas syariah Universitas Islam Negeri Maulana Mlaik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas surat keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/987 dan 0543.b/u/1987, sebagaimana tertera dalam buku pedoman transiliterasi Bahasa Arab (A Guide Arabic Trasliteration, INIS Fellow 1992).

---

<sup>1</sup> Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Tahun 2015

## B. Konsonan

ا = Tidak Dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = ‘ (koma menghadap ke atas)
ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f
خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak pada awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vocalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau di akhir kata maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk mengganti lambang.

### C. Vocal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* diulis dengan “a” *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut :

Vokal (a) panjang =     â     misalnya     قال     menjadi     qâla

Vokal (i) panjang =     î     misalnya     قيل     menjadi     qîla

Vokal (u) panjang =     û     misalnya     دون     menjadi     dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat akhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut :

Diftong (aw) =     و     misalnya     قول     menjadi     qawlun

Diftong (ay) =     ي     misalnya     خير     menjadi     khayrun

### D. Ta’ Martubhoh

*Ta’ Marbuttoh* ditransliterasikan dengan “t” jika berada ditengah kalimat, tetapi apabila ta’ marbuttah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan

menggunakan *t* yang disambung dengan kalimat berikutnya, misalnya **في رحمة الله** menjadi *fii rahmatillah*.

#### **E. Kata Sandang dan Lafadh al-Jalâlah**

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak diawal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalalah yang berada ditengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhofah*) maka dihilangkan. Contoh berikut ini :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Imâm al-Bukhâriy dalam kitabnya muqoddimah menjelaskan ...
3. *Masya' Allah Kâna wa Mâ Lam Yasya' Lam Yakun*
4. *Billâh 'azza wa jalla*

#### **F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan**

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Namun, apabila kata tersebut menggunakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terIndonesiakan, maka tidak perlu menggunakan transliterasi.



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR BAGAN .....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xx</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xxi</b>
<b>مستخلص البحث.....</b>	<b>xxii</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat penelitian .....	7
E. Definisi Operasional .....	8
F. Sistematika Penulisan .....	10

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Penelitian Terdahulu .....	13
B. Kerangka Konsep	
1. Pengertian <i>Cover Note</i> .....	16
2. Wewenang Dan Kewajiban Notaris .....	17
3. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah .....	23
4. Jenis-Jenis KPR Dalam Perbankan Syariah .....	27
5. Akad KPR Dalam Perbankan Syariah .....	28
6. Perbankan Syariah .....	30
7. Asas Kepastian Hukum ( <i>Pacta Sunt Servanda</i> ) .....	34

**BAB III METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian .....	36
B. Pendekatan Penelitian .....	37
C. Sumber Data .....	38
D. Teknik Pengumpulan Data .....	39
E. Analisa Data .....	40

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN****BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran

**DAFTAR PUSTAKA****LAMPIRAN-LAMPIRAN****DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Penelitian Terdahulu

No	Disusun	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Afif Zainul K, Tahun 2015, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Suraba	<i>Cover note</i> Serta Akibat Hukum Terhadap Notaris	Terletak pada objek kajian penelitian yakni tentang <i>cover</i> <i>note</i>	Peneliti lebih terfokus pada keabsahan <i>cover</i> <i>note</i> dalam perbankan syariah.
2	Sartika Dewi Jaoe, Tahun 2014 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga T	Dasar Filosofis Keberadaan <i>Cover note</i> Notaris Atau PPAT Dalam Dunia Kenotariatan	Terletak pada objek kajian penelitian yakni tentang <i>cover</i> <i>note</i>	Peneliti lebih terfokus pada keabsahan <i>cover</i> <i>note</i> dalam perbankan syariah
3	Dewi Atika Utami, tahun 2014, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas	<i>Kedudukan</i> <i>Cover Note</i> <i>Sebagai</i> <i>Persyaratan</i> <i>Pencairan</i> <i>Kredit</i> <i>Perbankan</i>	Terletak pada objek kajian penelitian yakni tentang <i>cover</i> <i>note</i>	Peneliti lebih terfokus pada keabsahan <i>cover</i> <i>note</i> dalam perbankan syariah

Tabel 2 Sejarah Bank BTN

No	Tahun	Keterangan
1	1897	BTN berdiri dengan nama "Postpaarbank" pada masa pemerintah Belanda
2	1950	Perubahan nama menjadi "Bank Tabungan Pos" oleh Pemerintah RI
3	1963	Berganti nama menjadi Bank Tabungan Negara
4	1974	Ditunjuk pemerintah sebagai satu-satunya institusi yang menyalurkan KPR bagi golongan masyarakat menengah kebawah

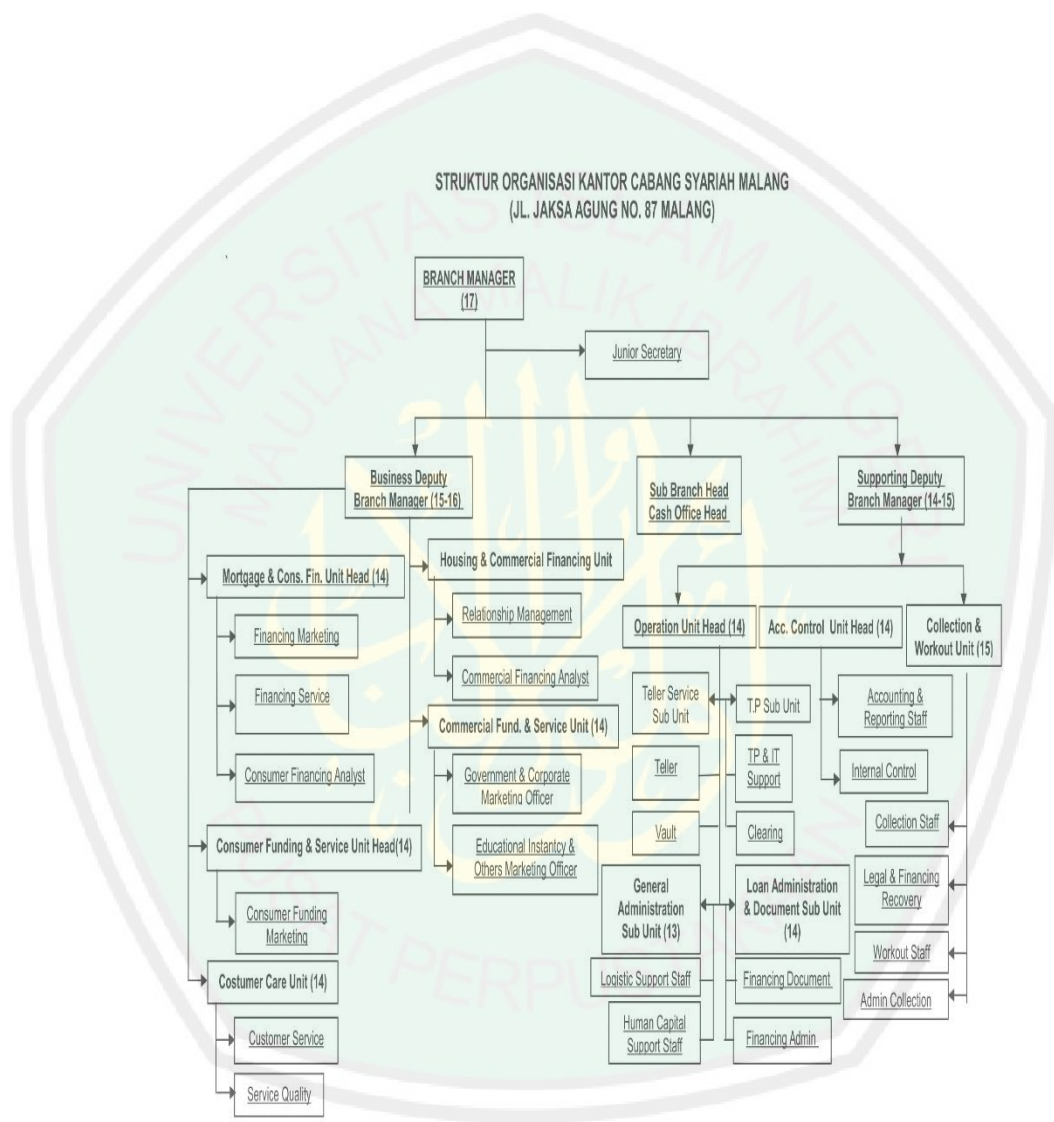
5	1989	Memulai operasi sebagai bank komersial dan menerbitkan obligasi pertama
6	1994	Memperoleh izin untuk beroperasi sebagai Bank Devisa
7	2002	Ditunjuk sebagai bank komersial yang fokus pada pembiayaan rumah komersial
8	2009	Sekuritisasi KPR melalui Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK EBA) pertama di Indonesia
9	2009	Bank BTN melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) dan listing di Bursa Efek Indonesia
10	2012	Bank BTN melakukan Right Issue

Table 3 : Syarat *Cover Note* Secara Umum

No	Keterangan	Syarat
1	Syarat <i>cover note</i> pada umumnya yang di gunakan oleh seorang notaris.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penyebutan identitas notaris dan wilayah kerjanya.</li> <li>2. Nomor surat keterangan yang dibuat.</li> <li>3. Keterangan mengenai pengurusan akta yang dibuat.</li> <li>4. Keterangan mengenai jangka waktu selesainya akta yang akan dibuat.</li> <li>5. Keterangan mengenai pihak yang berwenang untuk menerima.</li> <li>6. Keterangan mengenai tempat dan tanggal dibuatnya surat keterangan.</li> <li>7. Tanda tangan dan stempel sesuai dengan proses pengurusan yaitu apabila proses pengurusannya terkait dengan pertanahan maka stempel nya adalah notaris – PPAT</li> </ol>

**DAFTAR BAGAN**

Bagan 1 Struktur Organisasi





## DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1 : Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris  
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3)
2. Lampiran 2 : Bukti Konsultasi.
3. Lampiran 3 : Surat Perizinan Penelitian.
4. Lampiran 4 : Surat telah melaksanakan penelitian di bank BTN syariah
5. Lampiran 5 : Surat telah melaksanakan penelitian di kantor notaris
6. Lampiran 6 : Pertanyaan Wawancara Kepada Narasumber bank BTN syariah
7. Lampiran 7 : Pertanyaan Wawancara Kepada Narasumber notaris
8. Lampiran 8 : Dokumentasi Penelitian
9. Lampiran 9 : Riwayat Hidup.

## ABSTRAK

Nirmala Wijayanti, 13220151 *Keabsahan Cover Note Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)*. Skripsi, jurusan Hukum Bisnis Syari'ah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Burhanuddin Susanto.,SH.,M.Hum

---

**Kata Kunci:** *Cover Note*, Notaris, Kredit Pemilikan Rumah

*Cover note* merupakan surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk menjamin terhadap akta-akta yang dibuatnya. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris merupakan pedoman bagi notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya. *Cover note* digunakan dalam pencairan pembiayaan kredit pemilikan rumah di bank BTN syariah cabang Malang. Sedangkan *cover note* tidak termasuk dalam kewenangan notaris yang tertuang pada pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Terdapat rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: 1) Bagaimana Bank BTN Syariah Cabang Malang membuat tahapan pembiayaan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan *cover note*? 2) Bagaimana akibat hukum *cover note* notaris terhadap pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah di Bank BTN syariah cabang Malang Penelitian ini tergolong dalam jenis penelitian yuridis empiris yang meneliti fenomena hukum. pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Metode pengumpulan data primer dengan cara melaksanakan wawancara langsung dan data sekunder dengan cara pengambilan referensi dari buku, Undang-Undang, jurnal, skripsi, tesis serta dokumen dari bank BTN syariah cabang Malang. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis data deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tahapan *cover note* sama seperti pembiayaan dalam perbankan syariah pada umumnya akan tetapi terdapat perbedaan dalam tahapan remunerasi apabila menggunakan *cover note*. Serta akibat hukum bagi notaris apabila melakukan perbuatan melawan hukum atas janji yang tertuang dalam *cover note* maka dapat dikenakan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), dalam Buku III BW. Serta pihak yang di rugikan dapat melakukan gugatan di Pengadilan Negeri.

## ABSTRACT

Nirmala Wijayanti, 13220151 *The validity of the Cover Note the notary Against granting of credit financing home ownership In Islamic banking (studies at BTN Islamic banking of Malang)*. Thesis, majoring in Sharia Business Law, Faculty of Shari'ah, State Islamic University Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervisor: Burhanuddin Susamto., SH., M. Hum

---

**Keywords:** Cover Note, Notary, House Ownership Credit

Cover note is a certificate, namely a certificate issued by a notary who is trusted and relied upon on his signature, stamp, and seal in order to guarantee against the deeds he made. Law Number 2 Year 2014 Challenge Position of Notary is a guideline for notary in carrying out its duty and authority. Cover note is used in the disbursement of credit financing home ownership at How BTN Islamic banking of Malang, While the cover note is not included in the authority of a notary as stated in Article 15 of Law Number 2 Year 2014 Challenge Notary Position.

There is an outline of the problems in this study are: 1) How BTN Islamic banking of Malang make stages credit financing home ownership by using the cover note? 2) How legal consequences against granting notarized note cover credit financing home ownership at BTN Islamic banking of Malang?. Research belongs to the type of research that examines the empirical juridical legal phenomenon. The approach used is the juridical sociological approach. The method of primary data collection bay means of implementing a live interview and secondary data by way of the taking of references from books, legislation, journals, thesis well as documents from the BTN Islamic banking of Malang. Data analysis method used is descriptive qualitative data analysis.

The research results showed that the stage of the cover note is the same as financing in Islamic banking in general but there is a difference in remuneration in stages with a cover note. As well as the legal consequences for a notary when do tort upon the promise contained in the cover note it can be subject to article 1365 book of law civil law or Burgerlijk Wetboek (BW), in Book III BW. As well as the party in shallot trade disadvantaged can do a lawsuit in District Court

## ملخص البحث

نيرمال ويجايتي، 13220151، تسليم مذكره التغطية الموثقة ضد منح تمويل إئتمان ملكية البيت في البنوك الإسلامية (دراسات في البنك الإسلامي مالانج)، بحث العلمي، قسم القانون التجاري مع احكام الشريعة الإسلامية، كلية الشريعة، الجامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف : برهانود سوسامطي، الماجستير

## الكلمات الرئيسية : مذكره الغلاف ، الموثق ، الرهون العقارية

ملاحظه الغلاف هو شهادة صادرة عن كاتب عدل موثوق بما وتعتمد علي التوقيع والفصل والختم لضمان عدم الفعل-وهو الفعل الذي قام به. والقانون رقم 2 الصادر بيموجب ال2014 للطعن في وظيفة كاتب العدل هو مبدا توجيهي لكاتب العدل في ممارسه الواجبات وفي كيونانانيا. تغطيه المذكرة المستخدمة في دفع تمويل الرهون العقارية في البنك المركزي مالانج. وفي حين ان المذكرة الخاصة بالتغطية غير مدرجه في سلطه التوثيق الواردة في المادة 15 من القانون رقم 2 ب2014 للطعن في وظيفة الموثق العام.

هناك محه عامه عن المشاكل في هذه الدراسة هي: (1) كيف بنك التمويل الإسلامي المراحل المالية لجعل الرهون العقارية باستخدام مذكره الغلاف ؟ (2) كيفيه تغطيه الآثار القانونية المترتبة علي منح المذكرة الموثقة لتمويل الرهون العقارية في البنك الإسلامي في البحوث التي تبحث الظاهرة القانونية القضائية التجريبية. والنهج المتبع هو النهج الاجتماعي القانوني. طريقه جمع البيانات الاولي عن طريق تنفيذ المقابلات المباشرة والبيانات الثانوية عن طريق أخذ المراجع من الكتب والتشريعات والمجلات والأطروحات ، فضلا عن الوثائق الصادرة عن البنك المركزي التنفيذي. طريقه تحليل البيانات المستخدمة هي وصفيه تحليل البيانات النوعية.

وأظهرت نتائج البحث ان المرحلة من المذكرة الغلاف هي نفس التمويل في البنوك الاسلاميه عموما ولكن هناك فرق في الأجور علي مراحل مع ملاحظه الغلاف. وفضلا عن التبعات القانونية لكاتب العدل عند القيام بعمل ضد القانون بشأن الوعد الوارد في مذكره الغلاف ، فانه يمكن ان يخضع للمادة 1365 كتاب القانون المدني أو القانون الدولي لمكافحة الاسلحة البيولوجية ، في الكتاب الثالث . فضلا عن الحزب في شروت التجارية المحرومين يمكن القيام بدعوى قضائية في محكمه الدولة.



## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perkembangan perekonomian yang selalu bergerak dinamis membawa dampak bahwa semakin dibutuhkannya sarana pendukung untuk menopang perkembangan perekonomian pada setiap masa transisinya. Perlu diperhatikan bahwa perkembangan perbankan sebagai salah satu sarana pendukung yang memiliki pengaruh besar terhadap laju perkembangan perekonomian masyarakat Indonesia khususnya dan Negara Republik Indonesia pada umumnya.

Perbankan syariah di Indonesia diatur dalam Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau



bentuklainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.<sup>2</sup> Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>3</sup> Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya harus melaksanakan prinsip-prinsip operasional bank. Prinsip-prinsip tersebut ialah prinsip kepercayaan, prinsipkehati-hatian, prinsip kerahasiaan dan prinsip mengenal nasabah. Peran strategis perbankan dalam menyasikan dan menyeimbangkan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional adalah dengan pemberian pinjaman dana kepada masyarakat melalui pembiayaan. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik, transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah salam dan istishna', transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh, transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.<sup>4</sup> Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan diberi fasilitas

---

<sup>2</sup> Pasal 1ayat 2 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)

<sup>3</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)

<sup>4</sup> Pasal 1 Ayat 25Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)

dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Bank dalam penyaluran kredit maupun pembiayaan kepada nasabah mempunyai suatu risiko. Risiko tersebut adalah jika pinjaman yang diberikan oleh bank kepada nasabah tidak dilunasi pembayarannya oleh nasabah yang bersangkutan. Keadaan tersebut akan menimbulkan kerugian bagi pihak bank dan akan merugikan perekonomian negara. Terhadap risiko ini maka jaminan mutlak diperlukan dalam utang piutang sehingga ada kepastian kepada kreditor bahwa uang yang dipinjamkan akan terbayar. Bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Salim H S memberikan suatu definisi mengenai hukum jaminan sebagai keseluruhan dari kaidah- kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan.<sup>5</sup> Fungsi jaminan adalah meyakinkan bank bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.<sup>6</sup>

Notaris merupakan profesi yang menjalankan sebagian kekuasaan negara dibidang hukum privat. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang

<sup>5</sup> Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia.*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada.h. 6

<sup>6</sup> Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia.* Jakarta : Kencana.h.74

untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagai mana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>7</sup> Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, dan bahwa notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat. Bahwasanya pada Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya, seorang Notaris wajib untuk bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan terkait dalam perbuatan hukum. Seorang Notaris wajib untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris kecuali ada alasan untuk menolaknya.<sup>8</sup>

*Cover note*<sup>9</sup> dikeluarkan oleh notaris karena belum tuntasnya pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangan menerbitkan akta otentik untuk menerangkan bahwa akta yang dikeluarkan masih dalam proses, serta menerangkan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai persyaratan lahirnya perjanjian ikatan jaminan dari perjanjian pencairan kredit oleh bank.

---

<sup>7</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3)

<sup>8</sup> Wawan Setiawan, 2004, *Sikap Profesionalisme Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik*, Media Notariat, Edisi Mei-Juni 2004, h. 25.

<sup>9</sup> Kamus Bank Indonesia pengertian *Cover note* Notaris yaitu merupakan surat keterangan yang menyatakan tentang suatu keadaan yang berdasarkan perjanjian tertentu, misalnya perjanjian kredit, dimana sertifikat tanah milik debitur dikuasai oleh Notaris dalam rangka proses balik nama, apabila Bank setuju, maka dapat dibuatkan Nota Keterangan atau lebih dikenal dengan *Cover note* oleh notaris mengenai hal tersebut.

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notari, seorang notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris berwenang pula dalam mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, membuat salinan dari surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan foto copy dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, membuat akta rislah lelang.<sup>10</sup>

Permasalahannya kemudian, KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk membiayai perumahan. Perumahan yang dimaksudkan bukanlah hanya sebagai tempat tinggal akan tetapi meliputi ruangan untuk membuka usaha seperti rumah toko, rumah kantor, apartemen mewah dan rumah susun. Melalui pembiayaan KPR, tidak harus menyediakan dana seharga rumah melainkan cukup dengan memberikan

---

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3)

uang tertentu. Pelaksanaan dalam pembiayaan KPR perlulah sebuah jaminan agar bank dapat mempercayai seorang nasabah yang ingin melakukan kredit selain itu untuk mengantisipasi adanya kredit macet. Akan tetapi jaminan berupa akta tanah tersebut dalam proses balik nama. Sehingga notaris mengeluarkan sebuah *cover note* sebagai surat keterangan bahwasanya akta tersebut dalam proses penyelesaian.

Akan tetapi 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 dalam melakukan pembiayaan. *Cover note* bukan sebuah akta otentik, oleh karena tidak ditegaskan dalam undang-undang perihal kewenangan notaris, untuk mengeluarkan akta otentik. Serta tidak ada pasal dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang mengindikasikan *cover note* sebagai akta otentik, tetapi hanya berupa surat keterangan.

Pembiayaan KPR di Bank BTN syariah cabang Malang dengan cara pemberian *cover note* ini apakah sudah memenuhi ketentuan hukum atau aspek legalitasnya. Hal ini menjadi suatu permasalahan yang harus diketahui penjelasannya. Dan apakah kegiatan pembiayaan KPR menggunakan *cover note* ini juga berdampak terhadap perlindungan nasabah dimana penertbitan *cover note* tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam undang-undang.

Dari masalah tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul : “ **Keabsahan *Cover note* Notaris Terhadap Pemberian**



## **Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan paparan latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang menarik untuk dikaji dan dianalisis, antara lain:

1. Bagaimanakah Bank BTN Syariah Cabang Malang membuat tahapan pembiayaan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan *cover note* ?
2. Bagaimanakah akibat hukum *cover note* notaris terhadap pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah di Bank BTN syariah cabang Malang?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Mendiskripsikan dan mengintegrasikan mengenai Bank BTN Syariah Cabang Malang membuat tahapan pembiayaan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan *cover note*.
2. Mendiskripsikan dan mengintegrasikan mengenai akibat hukum *cover note* notaris terhadap pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah di Bank BTN syariah cabang Malang.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis
  - a. Memberikan kontribusi wacana dan pemikiran dan pengembangan keilmuan Hukum Bisnis Syariah yang berkaitan dengan Hukum Muamalah.

- b. Mengetahui secara mendalam tentang penerimaan *cover note* notaris terhadap pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah dalam perbankan syariah.
  - c. Menambah literature atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis
- a. Menjadi acuan berbagai pihak dalam merumuskan kebijakan strategis terkait dengan muamalah.
  - b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas tentang penerimaan *cover note* notaris terhadap pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah dalam perbankan syariah.
  - c. Untuk mengembangkan kemampuan berfikir penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh, khususnya di bidang muamalah.

## **E. Definisi Oprasional**

### **1. *Cover note* Notaris**

*Cover note* berasal dari bahasa inggris yang terdiri dari dua kata, yakni *cover* dan *note*, dimana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan. Maka *Cover note* berarti tanda catatan penutup. Dalam istilah kenotariatan arti dari *cover note* adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk menjamin

terhadap akta-akta yang dibuatnya.<sup>11</sup> Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud pada undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>12</sup>

## 2. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabahdan musyarakah, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik, transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah salam dan istishna', transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh, transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.<sup>13</sup>

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu produk pembiayaan dalam perbankan syariah. Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya harus melaksanakan prinsip-prinsip operasional bank. Prinsip-prinsip tersebut ialah prinsip kepercayaan, prinsip kehati-hatian, prinsip kerahasiaan dan

---

<sup>11</sup>Syafran Sofyan. *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum*, RENVOI, *Jembatan Informasi Rekan* ( Jakarta Selatan: PT. Jurnal Renvoi Mediatama, 2014), h.76

<sup>12</sup>Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

<sup>13</sup>Pasal 1 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)

prinsip mengenal nasabah.<sup>14</sup> Sedangkan KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit kepada bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi jaminan pelunasan kredit debitur kepada bank yang dibebani hak tanggungan.<sup>15</sup>

#### F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan rangkaian urutan dari beberapa uraian suatu sistem penulisan dalam suatu karangan ilmiah. Untuk memudahkan dalam pemahaman materi, sistematika penulisan dibagi ke dalam lima bab dengan beberapa sub bab di dalamnya. Sistematika penulisan skripsi ini tersusun sebagai berikut :

#### BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan berisi mengenai alasan atau latar belakang diadakannya penelitian ini, yaitu Keabsahan *Cover note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang).. Bab ini juga memuat tentang perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

<sup>14</sup>Pasal 1 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)

<sup>15</sup>Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2004), h. 230.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan teori-teori yang mendasari analisis masalah yang berkaitan dengan Keabsahan *Cover note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang).

Teori-teori lebih banyak diambil dari literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan menjadi landasan dalam menganalisa data. Bab ini juga memuat tentang penelitian terdahulu.

## BAB III : METODE PENELITIAN

Memuat mengenai metode penelitian yang berisi penggambaran atau deskripsi yang lebih rinci mengenai pendekatan penelitian, jenis penelitian, bentuk, sumber data, teknik penggalan data, analisis data, dan sistematika penulisan.

## BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari 2 sub bab yaitu hasil pengumpulan data serta analisis dan pembahasan tentang Keabsahan *Cover note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang).

## BAB V : PENUTUP



Bagian ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan sebagai intisari dari penelitian ini dan saran yang berkaitan pengembangan pasca penelitian ini. Sedangkan dalam mengemukakan saran-saran nantinya akan didasarkan pada pengambilan kesimpulan yang telah dibuat. Dengan demikian antara kesimpulan dan saran terdapat suatu hubungan yang saling mendukung satu sama lain.





## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

1. Tesis yang ditulis oleh Afif Zainul K, (Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya, tahun 2015) yang berjudul “*Cover note Serta Akibat Hukum Terhadap Notaris*”.<sup>16</sup> Pada penelitian ini terfokus pada notaris sebagai subjek penelitian serta akibat hukum atas pengeluaran *cover note* sehingga terdapat perbedaan dengan penelitian penulis karena penulis lebih terfokus pada Keabsahan *Cover note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang). Kemudian terdapat persamaan yakni terletak pada objek penelitian yaitu *cover note*.

---

<sup>16</sup> Afif Zainul K, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya Tentang *Cover note Serta Akibat Hukum Terhadap Notaris*, Tahun 2015.

2. Tesis yang ditulis oleh Sartika Dewi Jaeo, (Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Tahun 2014) yang berjudul “*Dasar Filosofis Keberadaan Cover note Notaris Atau PPAT Dalam Dunia Kenotariatan*”.<sup>17</sup> Pada penelitian ini terfokus pada latar belakang mengenai munculnya sebuah *cover note* dalam dunia kenotariatan dan lebih menjelaskan secara mendetail tentang sejarah dan asul usul terbentuknya *cover note* yang kemudian terdapat perbedaan antara penelitian yang dilakukan penulis karena penulis lebih terfokus pada Keabsahan *Cover note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang). Terdapat persamaan dalam penelitian ini yaitu terletak pada kajian penelitian yakni tentang *cover note*.
3. Tesis yang ditulis oleh Dewi Atika Utami, (Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Tahun 2014) yang berjudul “*Kedudukan Cover note Sebagai Persyaratan Pencairan Kredit Perbankan*”.<sup>18</sup> Pada penelitian ini lebih terfokus pada kedudukan *cover note* dalam perbankan pencairan kredit di perbankan konvensional tentunya terdapat perbedaan dengan penelitian penulis karena penulis lebih terfokus pada Keabsahan *Cover note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan

---

<sup>17</sup> Sartika Dewi Jaeo, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga tentang *Dasar Filosofis Keberadaan Cover note Notaris Atau PPAT Dalam Dunia Kenotariatan*, tahun 2014.

<sup>18</sup> Dewi Atika Utami, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, tentang *Kedudukan Cover note Sebagai Persyaratan Pencairan Kredit Perbankan*, tahun 2014.

Rumah dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang). Dengan pelaksanaan penelitian di perbankan syariah. Terdapat persamaan yang terletak pada kajian penelitian yakni tentang *cover note*.

**Table 1 : Perbandingan Penelitian Terdahulu**

No	Disusun	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Afif Zainul K, Tahun 2015, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Suraba	<i>Cover note Serta Akibat Hukum Terhadap Notaris</i>	Terletak pada objek kajian penelitian yakni tentang <i>cover note</i>	Peneliti lebih terfokus pada keabsahan <i>cover note</i> dalam perbankan syariah.
2	Sartika Dewi Jaeo, Tahun 2014 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga T	Dasar Filosofis Keberadaan <i>Cover note</i> Notaris Atau PPAT Dalam Dunia Kenotariatan	Terletak pada objek kajian penelitian yakni tentang <i>cover note</i>	Peneliti lebih terfokus pada keabsahan <i>cover note</i> dalam perbankan syariah
3	Dewi Atika Utami, tahun 2014, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas	<i>Kedudukan Cover Note Sebagai Persyaratan Pencairan Kredit Perbankan</i>	Terletak pada objek kajian penelitian yakni tentang <i>cover note</i>	Peneliti lebih terfokus pada keabsahan <i>cover note</i> dalam perbankan syariah

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas, maka penulis merasa perlu dan tertarik mengkaji lebih lanjut mengenai “Penerimaan *Cover note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di BankBTN Syariah Cabang Malang)”. Dengan begitu dapat diketahui bagaimana mekanisme pembiayaan KPR di Perbankan Syariah menggunakan *cover note* beserta legalitas peraturan tentang *cover note*.

## B. Kerangka Konsep

### a. Pengertian *Cover note*

*Cover note* berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata, yakni *cover* dan *note*, dimana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan. Maka *cover note* berarti tanda catatan penutup. Dalam istilah kenotariatan arti dari *cover note* adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk menjamin terhadap akta-akta yang dibuatnya.<sup>19</sup>

Dikeluarkannya *cover note* oleh Notaris yang berisikan pernyataan. Pernyataan pada prinsipnya tidak digantungkan pada bentuk tertentu. Pernyataan demikian dapat diberikan secara tegas, namun juga tercakup kedalam satu atau lebih perilaku. Terkecuali di tentukan lain, pernyataan,

---

<sup>19</sup> Syafran Sofyan. *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum, RENVOI, Jembatan Informasi Rekan* ( Jakarta Selatan: PT. Jurnal Renvoi Mediatama, 2014), h.76



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

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

*Cover note* yang dipakai baik dalam dunia perbankan, asuransi, perijinan dan lain sebagainya memiliki kesamaan dalam segi isi dari *cover note* itu sendiri yakni berisi sebuah pernyataan bahwa ada suatu baik berupa perbuatan kelengkapan berkas yang belum selesai atau belum bisa dilengkapi, sehingga diperlukan sebuah keterangan sementara mengenai pekerjaan yang akan diselesaikan seorang Notaris.

#### **b. Wewenang Dan Kewajiban Notaris**

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus berdasarkan wewenang yang telah ada pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Wewenang atau Kewenangan Notaris telah disebutkan dalam Pasal 15 UUJN. Kewenangan Notaris tersebut dalam Pasal 15 bahwa 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. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada 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 *copy* 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.
- g. Membuat akta risalah lelang.

Sebagaimana telah diketahui bahwa kewenangan membuat akta autentik adalah kewenangan Notaris dan juga kewenangan PPAT, dari cara pembuatannya akta dibedakan menjadi 2 (dua) yakni akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang

ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk dimana akta itu dibuat.<sup>20</sup>

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

a. Akta Para Pihak (*Partij akte*)

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

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

Akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Akta ini dianggap mempunyai kekuatan pembuktian terhadap semua orang, misalnya akta kelahiran. Jadi *Ambtelijke Akte* atau *Relaas Akte* merupakan:<sup>21</sup>

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

<sup>20</sup> Subekti 1, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, cetakan ketujuh, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975, ps.1868

<sup>21</sup> Kohar A. *Notarial Berkomunikasi*, (Bandung : Alumni, 1984), h.86

Sementara Surat di bawah tangan adalah Akta dibawah tangan adalah Surat yang sengaja dibuat oleh orang-orang, oleh pihak-pihak sendiri, tidak dibuat dihadapan yang berwenang, untuk dijadikan alat bukti.<sup>22</sup>

Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu akta autentik memberikan diatara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya,<sup>23</sup> karena suatu akta autentik tidak hanya membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh para pihak adalah benar tetapi juga menerangkan bahwa apa yang diterangkan dalam akta adalah benar.<sup>24</sup> Disamping itu akta autentik mempunyai kekuatan :

1. Membuktikan bahwa antara pihak, bahwa mereka menerangkan apa yang mereka tulis dalam akta.
2. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi kekuatan pembuktian material tau kekuatan pembuktian mengikat.
3. Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga pihak ketiga, maksudnya adalah bahwa akta autentik juga mengikat pihak ketiga.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Ibid, *Notarial Berkomunikasi*, h.87

<sup>23</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1870

<sup>24</sup> Subekti, 2, *Hukum Pembuktian*, Cetakan ketujuh belas, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008. Hal. 28.

<sup>25</sup> Ibid, Hal 29-30

Jadi jelaslah berdasarkan uraian diatas bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, pejabat umum bagi perjanjian pada umumnya, Pejabat umum adalah membuat akta sendiri meliputi notaris dan PPAT, jika berkaitan dengan perjanjian antara bank dan nasabah maka pejabat yang berhak membuat perjanjian antara mereka adalah notaris sedangkan pejabat yang membuat akta jaminan antara bank dan debitur yang apabila jaminanya berupa tanah dan bangunan adalah PPAT, jadi dalam satu perjanjian kredit yang diberikan oleh Bank selaku kreditur kepada nasabah selaku debitur terdapat dua pejabat yang terlibat dalam perjanjian tersebut yaitu Notaris dan PPAT dimana kewenangan mereka berbeda.

*Cover note* walaupun bukan sebagai produk notaris secara peraturan perundang-undangan, namun digunakan sebagai alat dalam mencairkan kredit dan juga sebagai alat untuk memenuhi kelengkapan berkas yang belum diperoleh pada pengajuan proses pengajuan ijin pada suatu instansi. *Cover note* yang berisikan surat keterangan tentang belum selesainya suatu surat yang nantinya dijadikan hak tanggungan dalam sebuah perjanjian kredit dikeluarkan oleh seorang PPAT yang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi wewenang untuk membuat akta peralihan Hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup>Pasa 11 ayat 4.Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)



Pemberian dan pembebanan hak tanggungan haruslah didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai janji pelunasan hutang yang dituangkan dalam perjanjian terpisah dari perjanjian utang piutang dan suatu pemberian hak tanggungan haruslah dilakukan dengan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT, serta wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta pemberia hak tanggungan. Jadi apabila dikeluarkan *Cover note* yang merupakan surat keterangan biasa yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang nota bene adalah PPAT sekaligus, karena adanya pekerjaan mereka yang masih belum selesai, atau hak tanggungan belum bisa diterbitkan dan didaftarkan oleh seorang PPAT yang notaris tersebut diperlukan pengaturan konsekuensi hukum untuk memberikan kepastian hukum dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>27</sup> Menurut Abdullah Choliq, kepastian hukum ini menuntut dipenuhinya hal-hal sebagai berikut:

1. Syarat *legalitas* dan *konstitusional*, tindakan pemerintah dan pejabat bertumbu pada perundang-undangan dalam kerangka konstitusi.

---

<sup>27</sup> Beki Kristiantoro, *Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan di Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Cabang Semarang*. “ (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Semarang, Semarang, 2006), h. 5.

2. Syarat Undang-Undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan.
3. Syarat perundang-undangan hanya mengikat warga masyarakat setelah diundangkan dan tidak berlaku surut (*Non Retroaktif*).
4. Asas peradilan bebas terjaminnya obyektifitas, imparzialitas, adil dan manusiawi.<sup>28</sup>

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

Tanggung jawab notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya. Raden Soegondo Notodisoerjo menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggungjawabkan oleh notaris yaitu apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah

---

<sup>28</sup> Abdullah Choliq, *Fungsi Hukum Dan Asas-asas Dasar Negara Hukum* , <http://pacilacapkab.go.id/artikel/REFERENSI-HUKUM.pdf> , diakses pada tanggal 11 Januari 2017, Pukul 20.12 WIB

dari harga yang sesungguhnya<sup>29</sup>. Tanggung jawab notaris menjadi empat macam yaitu<sup>30</sup>:

- 1) Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akata yang dibuatnya.
- 2) Tanggungjawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- 3) Tanggung Jawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- 4) Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

### c. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman). Sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman). Pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat

<sup>29</sup> Raden Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, cetakan kedua, jakarta: RAJA Grafindo Persada, h 229.

<sup>30</sup> Ibid, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, h.230.

tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan (Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman).

Rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat dijual kepada konsumen dengan system pembayaran lunas. Tetapi tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dengan system pembayaran lunas disebabkan oleh keterbatasan kemampuan ekonomi. Untuk memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat memiliki rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat ditempuh dengan cara pembelian rumah secara kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi, "*credere*" (dalam bahasa Belanda: *vertrouwen*, Inggris: *believe, trust, confidence*) yang artinya 'percaya'. Kepercayaan ini merupakan dasar dari setiap perikatan, yaitu seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. Elemen dari kredit adalah adanya 2 pihak, kesepakatan pinjam meminjam, kepercayaan, prestasi, imbalan, dan jangka waktu tertentu. Pengertian di atas menunjukkan bahwa kredit mempunyai arti yang luas, yang mempunyai objek benda.<sup>31</sup> Molenaar<sup>32</sup> mengemukakan bahwa kredit adalah

---

<sup>31</sup>Mariam Darul Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1994), h.137

<sup>32</sup>Molenaar, *Kredit*, TjenkWillink Zwolle, 1978, h.5

meminjamkan benda pada peminjam dengan kepercayaan, bahwa benda itu akan dikembalikan dikemudian hari kepada pihak yang meminjamkan. M. Jakile mengemukakan bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari gajinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu.<sup>33</sup>

Pengertian kredit disebutkan juga dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu penyedia uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Adapun dalam Pasal 1 angka 4 Naskah Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara dinyatakan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur untuk digunakan membeli rumah dan berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau digunakan sendiri. Johannes Ibrahim menyatakan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu bentuk kredit *consumer* yang dikenal pula dengannama “*housing loan*” (pinjaman yang diberikan untuk pembelian rumah).

Pemberian fasilitas ini ditujukan untuk konsumen yang membutuhkan rumah digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga atau

---

<sup>33</sup>Majalah Bank, Medan 2008, h. 9



rumah tangga, tetapi tidak ditujukan untuk kepentingan yang bersifat komersial dan tidak memiliki penambahan nilai barang dan jasa dimasyarakat.<sup>34</sup> Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi jaminan pelunasan kredit (utang) debitur kepada bank yang dibebani hak tanggungan.<sup>35</sup>

#### **d. Jenis-Jenis Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah**

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR di perbankan syariah :

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah . Kredit subsidi ini di atur oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan

<sup>34</sup>Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung : Mandar Maju, 2004), h. 229

<sup>35</sup>Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2004), h. 230.

yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.<sup>36</sup>

#### e. Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah

Pada umumnya kata mudharabah berasal dari kata *dharb*, yang berarti pada umumnya kata mudharabah berasal dari kata *dharb*, yang berarti memukul atau berjalan. Pengertian dari memukul atau berjalan diatas yang maksudnya adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usahanya.<sup>37</sup> Sedangkan pengertian mudharabah yang secara teknis adalah suatu akad kerja sama untuk suatu usaha antara dua belah pihak dimana pihak yang pertama ( shahibul maal ) menyediakan seluruh modalnya dan sedangkan pihak yang lain menjadi pengelolanya.<sup>38</sup> Jadi dapat disimpulkan bahwa Mudharabah adalah salah satu akad kerja sama kemitraan berdasarkan prinsip berbagi untung dan rugi (profit and loss sharing principle), dilakukan sekurang-kurangnya oleh dua pihak, dimana yang pertama memiliki dan menyediakan modal, disebut shohibul maal,

<sup>36</sup> Ibid, *Hukum Perumahan* , h. 231

<sup>37</sup> Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*. Yogyakarta: akademi manajemen perusahaan YKPN. 2005.h. 102

<sup>38</sup> Muhammad syfi'i antonio. *Bank Syari'ah: Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: gema insani press. 2001. h. 95

sedang ke dua memiliki keahlian dan bertanggung jawab atas pengelolaan dana atau manajemen usaha halal tertentu, disebut mudharib.<sup>39</sup>

Secara umum, mudharabah terbagi menjadi dua jenis, yaitu :

1. Mudharabah Muthlaqah

Mudharabah muthlaqah adalah bentuk kerja sama antara penyedia modal (shahibul maal) dan pengelola modal (mudharib) yang cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah yang akan digunakan untuk usahanya.

2. Mudharabah Muqayyadah

Mudharabah muqayyadah atau disebut juga dengan istilah *restricted mudharabah* atau *specified mydharabah* adalah kebalikan dari mudharabah muthlaqah, yaitu mudharib dibatasi dengan batasan jenis usaha, waktu, dan tempat usahanya. Dengan adanya pembatasan tersebut seringkali mencerminkan kecenderungan umum shahibul maal dalam memasuki jenis dunia usahanya.

Adapun ayat-ayat Al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan dasar akad murabahah, adalah : Surat An-Nisa' : 29 dan Surat Al-Baqarah :

275

<sup>39</sup> Makhalul ilmi SM. *Teori Dan Praktik Lembaga Mikro Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: UII press yogyakarta. 2002. h. 32

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa' : 29)

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ  
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا  
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya : Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah : 275)

#### f. Perbankan Syariah

Perbankan syariah di Indonesia diatur dalam Undang- Undang

Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.<sup>40</sup> Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>41</sup>

Bank syariah terdiri atas dua kata, yaitu bank dan syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata syariah dalam versi bank syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak yang lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam.<sup>42</sup>

Bank umum syariah adalah bank syariah yang berdiri sendiri sesuai dengan akta pendiriannya, bukan merupakan bagian dari bank konvensional. Beberapa contoh bank umum syariah adalah: Bank Syariah Mandiri, Bank Muamlat Indonesia, Bank Syariah Mega, Bank Syariah

---

<sup>40</sup>Pasal 1 ayat 2 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)

<sup>41</sup>Pasal 1 ayat 1 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)

<sup>42</sup>Zainuddin Ali, 2008, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika : Jakarta, h. 1.



Bukopin, Bank BCA Syariah, dan Bank BRI Syariah.<sup>43</sup>

Secara umum, pengertian Bank Syariah (*Islamic Bank*) adalah bank yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Saat ini banyak istilah yang diberikan untuk menyebut entitas bank Islam, selain istilah bank Islam itu sendiri, yaitu bank tanpa bunga (*interest-freebank*), bank tanpa riba (*lariba bank*), dan bank syariah (*shari'a bank*).

Dasar Hukum Perbankan Syariah Menurut Perundang – undangan Bank Syariah secara yuridis formal di Indonesia memiliki dasar diantaranya:

1. Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.
2. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan
3. Undang-Undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia.
4. Undang-Undang Nomor 3 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia
5. Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama
6. Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Dalam menjalankan aktifitasnya, bank syariah tersebut menganut

---

<sup>43</sup> Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*. Kencana Prenada Media : Jakarta, h. 33.

prinsip- prinsip sebagai berikut:<sup>44</sup>

- a). Prinsip Keadilan, prinsip ini tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan yang disepakati bersama antara bank dengan nasabah.
- b). Prinsip Kesederajatan, bank syariah menempatkan nasabah penyimpanan dana, nasabah pengguna dana, maupun bank pada kedudukan yang sama dan sederajat. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, resiko, dan keuntungan yang berimbang antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun bank.
- c). Prinsip Ketentraman, produk-produk bank syariah telah sesuai dengan prinsip dan kaidah muamalah Islam, antara tidak adanya unsur riba serta penerapan zakat harta. Artinya nasabah akan merasakan ketenteraman lahir maupun batin.

Secara garis besar, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah terbagi menjadi tiga bagian besar, yaitu produk penghimpunan dana (*funding*), produk penyaluran dana (*financing*), dan produk jasa (*service*).<sup>45</sup>

- 1) Produk Penghimpunan Dana (*funding*).
- 2) Produk Penyaluran Dana Atau Pembiayaan (*financing*).

---

<sup>44</sup> Rachmadi Usman, 2002, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Cintra Aditya Bakti: Bandung, h. 33.

<sup>45</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Bandung: CV Pustaka Setia, h. 98

3) Produk Jasa (*Service*).

**g. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)**

*Pacta sunt servanda* berasal dari bahasa latin yang berarti “janji harus ditepati. *Pacta sunt servanda* merupakan asas atau prinsip dasar dalam sistem hukum *civil law*, yang dalam perkembangannya diadopsi dalam ke dalam hukum internasional. Pada dasarnya asas ini berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dilakukan diantara individu, yang mengandung makna bahwa<sup>46</sup>:

- 1) Perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.
- 2) mengisaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi.

Aziz T. Saliba<sup>47</sup> asas *pacta sunt servanda* merupakan sakralisasi atau suatu perjanjian yang titik fokusnya dari hukum perjanjian adalah kebebasan berkontrak atau yang dikenal dengan prinsip otonomi. Asas *pacta sunt servanda* juga memiliki akar religi dalam hukum islam yakni dalam Al-Quran surat Al Maidah ayat 1 dan surat Al Isra’ ayat 34 yang pada pembahasanya menyeru pada manusia untuk menepati janji terhadap Tuhannya dan terhadap sesamanya.

<sup>46</sup>Hary Purwanto, *Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional*, Mimbar Hukum, Jurnal berkala FH UGM, Volume 21, Nomor 1 Februari 2009, h 162.

<sup>47</sup>Ibid, *Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional*, h 162.

Perwujudan asas *pacta sunt servanda* dalam hukum nasional Indonesia terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan<sup>48</sup>: *Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (2) persetujuan itu tidak dapat di tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.*

Asas ini menghendaki adanya stabilitas hukum, dalam arti suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara harus mengandung kepastian dan tidak akan dicabut kembali. Bahkan sekalipun keputusan itu mengandung kekurangan. Sekali badan tata usaha negara melakukan pencabutan terhadap suatu keputusan yang dikeluarkannya, bisa menimbulkan kesan negatif dan dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap badan tata usaha negara itu. Termasuk dalam pengertian ini adalah suatu keputusan tidak boleh berlaku surut. Dengan demikian asas ini juga menghendaki agar suatu kekeliruan atau kesalahan yang dilakukan oleh badan tata usaha negara hendaklah ditanggung sendiri, tidak menjadi resiko pihak yang menerima keputusan. hak seseorang yang telah menerima suatu keputusan harus dihormati oleh badan tata usaha negara<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> Pasal 1338 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>49</sup> Hotma P. Sibuea, Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, (Jakarta : Erlangga ,2010), h 150.



### BAB III METODE PENELITIAN

#### A. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian yuridis empiris dengan penguraian secara deskriptif tentang “Keabsahan *Cover note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)”. Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah suatu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan gejala-gejala lainnya<sup>50</sup>.

Yuridis empiris bertujuan untuk mendukung perkembangan ilmu hukum, tidak cukup hanya dilakukan dengan melakukan studi mengenai sistem norma

---

<sup>50</sup> Soerjono Soekanto, Metodologi Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1986), h. 10



saja. Hukum yang pada kenyataannya dibuat dan diterapkan oleh manusia yang hidup dalam masyarakat. Artinya, keberadaan hukum tidak bisa dilepaskan dari keadaan sosial masyarakat serta perilaku manusia yang terkait dengan lembaga hukum tersebut.<sup>51</sup> Dilihat dari jenisnya, penelitian ini ialah *field research* (penelitian lapangan), dimana penelitian ini menitik beratkan pada hasil-hasil pengumpulan data yang didapatkan narasumber yang telah ditentukan sebelumnya.<sup>52</sup>

## **B. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah Pendekatan Yuridis Sosiologis artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact finding*), yang kemudian menuju kepada identifikasi (*problem identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem solution*)<sup>53</sup>.

Jadi secara yuridis Keabsahan *Cover note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang) dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Notaris.

---

<sup>51</sup> Mukti Faja ND, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2013), hlm. 44.

<sup>52</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 105.

<sup>53</sup> Soerjono Soekanto, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), h. 10

### C. Sumber Data

#### a. Data primer

Data Primer adalah Data primer atau data dasar adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui wawancara dengan informan.<sup>54</sup>

Data ini diperoleh langsung dari wawancara yang dilaksanakan dengan saudara Achmad Sukran yang mmenjabat sebagai *legal document* di Bank BTN Syariah Cabang Malang dan Luluk Wafiroh., SH.,SpN selaku notaris. Data primer yang dicari adalah bagaimana Bank BTN Syariah Cabang Malang dalam pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah kepada nasabah dengan menggunakan *cover note* serta keabsahan *cover note* pejabat pembuat akta tanah terhadap keabsahan pembiayaan kredit pembiayaan kredit pemilikan rumah di Bank BTN syariah cabang Malang.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang sudah tersedia sehingga kita tinggal mencari dan mengumpulkan data-data atau masukan-masukan sekitar masalah objek yang dikaji melalui penelitian yang bersumber pada literatur, peraturan perundang undangan, dan lain-lain yang ada hubungannya dengan masalah yang hendak dibahas. Data Sekunder bersumber pada dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya yang berbentuk

---

<sup>54</sup> Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 12.

dokumen<sup>55</sup> yang berkaitan dengan masalah yang diangkat pada penelitian ini yang terdiri dari :

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Notaris.
2. Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
3. Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
4. Bahan yang diperoleh dari dokumentasi yang ada di Bank BTN Syariah Cabang Malang.
5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
6. Bahan-bahan yang diperoleh daribuku.
7. Bahan-bahan yang diperoleh dariinternet.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

##### **1. Wawancara (Interview)**

Pengumpulan data dalam penelitaan ini cenderung menggunakan data primer yang berupa wawancara, yaitu melakukan tanya jawab langsung terhadap objek penelitian. Tipe Wawancara yang dilakukan adalah wawancara tidak berstruktur yaitu wawancara yang dilakukan dengan tidak dibatasi oleh waktu dan daftar urutan pertanyaan, tetapi tetap berpegang pada pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara.<sup>56</sup>

Wawancara dilaksanakan dengan saudara Achmad Sukran yang mmenjabat

<sup>55</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Perss, h. 11-12

<sup>56</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, ed., *Metode Penelitian Survei*,(Jakarta : LP3SS, 1989 ), h.221

sebagai *legal document* di Bank BTN Syariah Cabang Malang dan Luluk Wafiroh., SH.,SpN selaku notaris

## 2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu metode pengumpulan data dan pencatatan terhadap berkas-berkas atau dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan materi yang dibahas.<sup>57</sup> Menurut Suharsimi Arikunto<sup>58</sup> dokumentasi berasal dari kata dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Dalam melaksanakan metode dokumentasi peneliti meneliti benda-benda tertulis. Dalam penelitian ini, dokumen yang digunakan adalah misalnya seperti buku-buku yang ada hubungannya dengan penemuan hukum (*rechtvinding*), majalah, dokumen, Undang-Undang, skripsi, internet, majalah, catatan

### E. Tahapan Analisis

Sebagai tahapan terakhir dari penelitian ini adalah analisis data. Peneliti telah mengorganisasikan data dalam rangka menginterpretasikan data secara kualitatif. Dalam hal ini peneliti menggunakan analisis data *deskriptif-kualitatif* yaitu mengemukakan data dan informasi tersebut kemudian dianalisis dengan memakai beberapa kesimpulan sebagai temuan dari hasil penelitian. Menurut defenisi Sunarto: *Deskriptif kualitatif* adalah penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasikan kondisi atau hubungan yang ada,

<sup>57</sup>Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Perss), h.22

<sup>58</sup>Suharsimi Arikunto, 1991, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, (jogjakartaRineka Cipta, h.131

pendapat yang sedang tumbuh, proses yang sedang berlangsung, akibat yang sedang terjadi atau kecendrungan yang sedang berkembang.<sup>59</sup>

Analisis data bertujuan untuk mengorganisasikan data-data yang telah diperoleh. Setelah data dari lapangan terkumpul dengan metode pengumpulan data yang telah dijelaskan diatas, maka penulis akan mengelola dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

*Deskriptif* merupakan penelitian non hipotesis sehingga dalam langkah penelitiannya tidak perlu merumuskan hipotesis, sedangkan *kualitatif* adalah data yang digambarkan dengan kata-kata atau kalimat yang dipisah-pisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan.<sup>60</sup>

Teknik analisis *deskriptif* ini penulis gunakan untuk menafsirkan dan menguraikan data yang sudah penulis peroleh dari dokumentasi serta interview atau wawancara yang dilakukan terhadap *branch legal representative* Bank BTN Syariah cabang Malang. Dalam pendekatan *kualitatif*, dalam menganalisis data maka penulis menggunakan metode deduktif yaitu; metode yang digunakan dalam pembahasan, berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum dan kemudian untuk menilai suatu kejadian yang bersifat khusus.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Sunarto, 1990, *Metode Penelitian Deskriptif*, (Surabaya : Usaha Nasional), .47

<sup>60</sup> Suharsimi Arikunto, 1991, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, (jogjakarta : Rineka Cipta), h. 236

<sup>61</sup> Sutrisno Hadi, 1989, *Metode Research II*, (Jogjakarta : Andi Ofset, cet. XIX.). h.193





## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Bank BTN Syariah Cabang Malang

##### 1. Sejarah

Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Strategic Bussiness Unit (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan

memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.

Jakarta Unit Syariah Bank BTN menambah satu lagi Kantor Cabang Syariah (KCS) di Jawa Timur. Mulai 1 Desember 2005, BTN membuka KCS di Malang. Sebelumnya, BTN Syariah telah membuka KCS di Surabaya. Siaran pers BTN Syariah menyebutkan, pembukaan KCS Malang ditandai penandatanganan prasasti oleh Direktur BTN Iqbal Latanro, disaksikan oleh Wakil Walikota Malang Drs Bambang Priyo Utomo, dan KH Ali Maschan Musa, (ketua PWNU Jawa Timur). Adapun tujuan Pendirian yaitu untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah, mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank, meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha, dan memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

Perkembangan Jaringan Unit Usaha Syariah Bank BTN telah memiliki jaringan yang tersebar di seluruh Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

Kantor Cabang Syariah	= 22 unit
Kantor Cabang Pembantu Syariah	= 21 unit
Kantor Kas Syariah	= 7 unit
Kantor Layanan Syariah	= 240 unit

Sebagai bagian dari Bank BTN yang merupakan Bank BUMN BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat melalui produk-produk Giro, Tabungan, dan Deposito, dan menyalurkan kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi dan Modal Kerja. Sesuai dengan motonya : "Maju dan Sejahtera Bersama" maka BTN Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbal hasil antara Nasabah dan Bank. KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah,ruko, apartemen, baik baru ataupun lama. Akad yang digunakan adalah akad Murabahah (jual beli), dimana nasabah bebas memilih lokasi obyek KPR sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.

Keuntungan dan manfaat dari KPR BTN iB antara lain: Angsuran tetap sampai pembiayaan lunas, maksimal pembiayaan sampai dengan 80%, jangka waktu sampai dengan 15 Tahun, bebas menentukan lokasi, margin bersaing mulai 8,07%, persyaratan mudah dan fleksibel, tidak ada pinalti untuk pelunasan dipercepat dan tidak ada biaya provisi Selain KPR BTN IB, produk BTN Syariah yang mendukung pembiayaan untuk rumah adalah: KPR Indensya BTN iB untuk pembelian rumah berdasarkan pesanan.

**Tabel 2 Sejarah Bank BTN**

No	Tahun	Keterangan
----	-------	------------

1	1897	BTN berdiri dengan nama "Postpaarbank" pada masa pemerintah Belanda
2	1950	Perubahan nama menjadi "Bank Tabungan Pos" oleh Pemerintah RI
3	1963	Berganti nama menjadi Bank Tabungan Negara
4	1974	Ditunjuk pemerintah sebagai satu-satunya institusi yang menyalurkan KPR bagi golongan masyarakat menengah kebawah
5	1989	Memulai operasi sebagai bank komersial dan menerbitkan obligasi pertama
6	1994	Memperoleh izin untuk beroperasi sebagai Bank Devisa
7	2002	Ditunjuk sebagai bank komersial yang fokus pada pembiayaan rumah komersial
8	2009	Sekuritisasi KPR melalui Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK EBA) pertama di Indonesia
9	2009	Bank BTN melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) dan listing di Bursa Efek Indonesia
10	2012	Bank BTN melakukan Right Issue

## 2. Visi dan misi Bank BTN Syariah

### a. Visi Bank BTN Syariah

"Menjadi Strategic Business Unit BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama."

### b. Misi Bank BTN Syariah

1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.

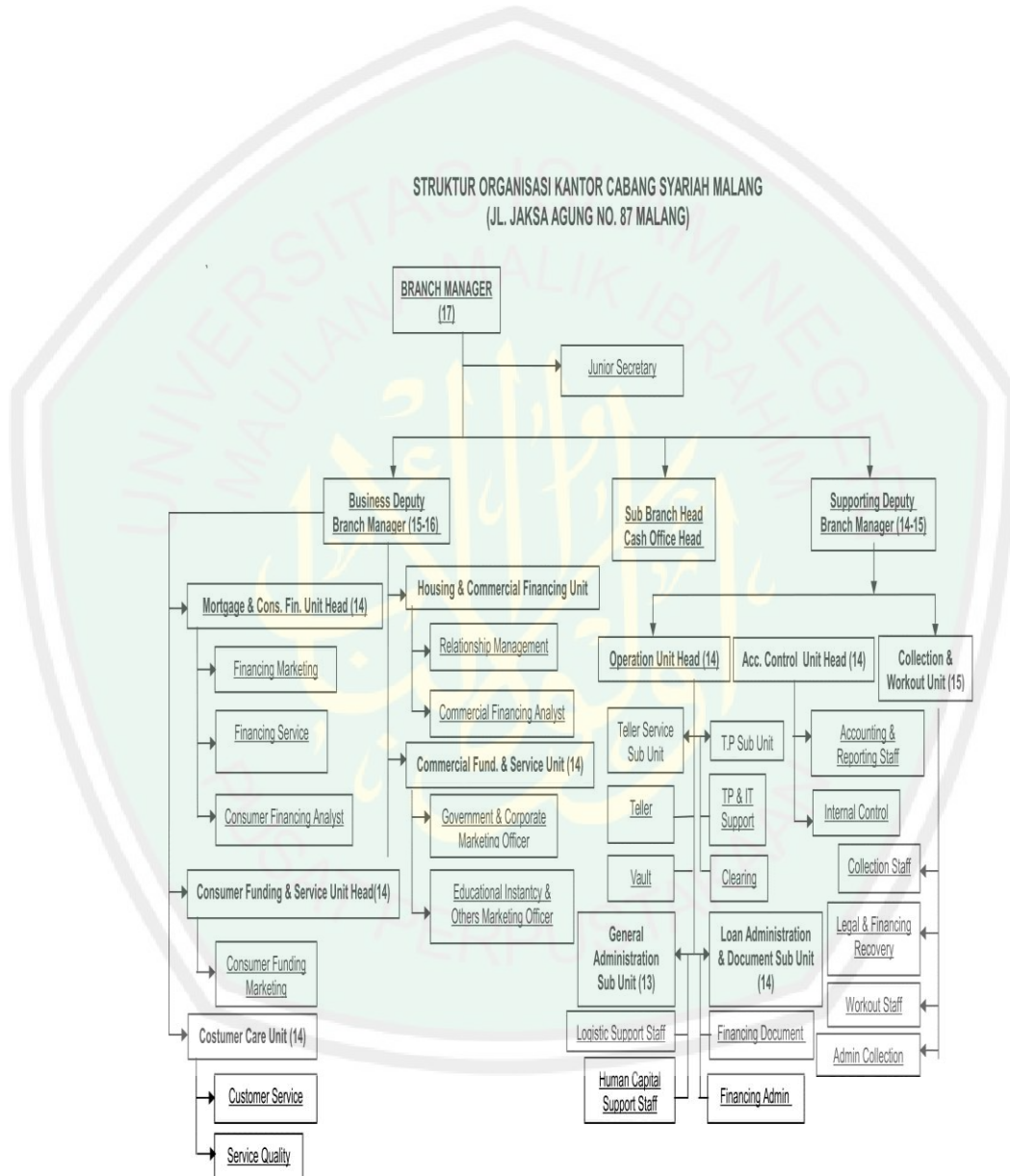
- 2) Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan shareholder value. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap stakeholders serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

### **3. Lokasi Bank BTN Syariah**

Bank BTN Syariah di Malang beralamat di Jl. Jaksa Agung Suprpto No.46C, 3, Rampal Celaket, Klojen, Kota Malang, Jawa Timur 65112.



**4. Struktur Organisasi Bank BTN Syariah Cabang Malang**



## **B. Pembahasan Dan Hasil Penelitian**

### **1. Tahapan Bank BTN Syariah Cabang Malang Dalam Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Menggunakan *Cover Note*.**

Perbankan Syariah memiliki kegiatan usaha pokok berupa menghimpun dana dari pihak yang kelebihan dana untuk kemudian menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat yang kekurangan dana dalam jangka waktu tertentu. Bank syariah merupakan salah satu produk perbankan yang berlandaskan sistem perekonomian Islam. Bank syariah pada awalnya dikembangkan sebagai suatu respon dari kelompok ekonomi dan praktisi perbankan muslim yang berupaya mengakomodasi desakan dari berbagai pihak yang menginginkan agar tersedia jasa transaksi keuangan yang dilaksanakan sejalan dengan nilai moral dan prinsip-prinsip syariah Islam.

Pencairan pembiayaan yang diikuti dengan pemasangan Hak Tanggungan tidak terlepas dari peran notaris sebagai pejabat umum. Pengikatan jaminan dalam pembiayaan dengan Hak Tanggungan memerlukan akta notaris yang dibuat oleh pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik yang berhubungan dengan tanah karena Hak Tanggungan adalah hak yang dibebankan atas tanah berikud atau tidak berikud benda-benda yang ada di atasnya.

Setelah melakukan dan melihat fakta di lapangan, penerbitan *cover*

*note* dalam pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Cabang Malang memiliki alasan tertentu dalam pencairan pembiayaan. Saat wawancara dengan Achmad Sukran selaku *legal document* mengatakan :

*“Pesatnya perkembangan bisnis perbankan dan tingginya tingkat persaingan antar bank menyebabkan perbankan mempermudah penyaluran pembiayaan kepada masyarakat. Salah satunya adalah bank mencairkan pembiayaan setelah ada covernote sebagai pernyataan sepihak dari notaris. Covernote merupakan surat keterangan yang di keluarkan oleh notaris. Karena notaris belum dapat menyelesaikan pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik. Hal ini dilakukan apabila permohonan perjanjian kredit atau pembiayaan persyaratannya belum lengkap sehingga untuk mengatasi kekurangan ini notaris mengeluarkan covernote sebagai pemberitahuan atau keterangan bahwa surat-surat tanah calon debitur masih dalam proses roya, balik nama, ataupun proses pemecahan apabila sudah bersertifikat”<sup>62</sup>.*

Perbankan dalam prakteknya menggunakan *covernote* sebagai bukti pengikatan jaminan atau pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan pembiayaan. *Cover note* muncul berdasarkan praktek kebiasaan dan kebutuhan yang mendesak. Kebutuhan tersebut salah satunya adalah untuk mencairkan pembiayaan bagi calon nasabah yang telah dinyatakan layak untuk memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan.

*“Notaris harus hati-hati dalam membuat covernote agar covernote tersebut tidak membawa permasalahan di kemudian hari. Kehati-hatian notaris ini juga merupakan upaya memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor yang merupakan rekanan notaris yang*

---

<sup>62</sup> Wawancara dengan saudara Achmad Sukran Selaku legal document di Bank BTN Syariah Cabang Malang, pada tanggal 21 April 2017, pukul 17.00 WIB.

*membuat covernote tersebut sehingga tidak merusak kepercayaan dan kemitraan yang selama ini di bangun oleh kreditor dan notaris*<sup>63</sup>.

Notaris merupakan profesi yang menjalankan sebagian kekuasaan negara di bidang hukum privat, Notaris adalah jabatan kepercayaan dalam rangka menjalankan profesinya dalam pelayanan hukum kepada masyarakat. Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 1, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris”. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, dan bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat. Pada Pasal 16 disebutkan pula bahwa dalam menjalankan jabatannya, seorang Notaris wajib untuk “bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan terkait dalam perbuatan hukum”. Seorang Notaris wajib untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Sebagai pejabat umum, seorang Notaris harus memegang teguh prinsip kehati-hatian, oleh sebab pertanggungjawaban seorang Notaris

---

<sup>63</sup> Wawancara dengan saudara Achmad Sukran Selaku legal document di Bank BTN Syariah Cabang Malang, pada tanggal 21 April 2017, pukul 17.00 WIB.

terhadap akta yang dibuatnya adalah seumur hidup. Dalam membuat akta otentik Notaris harus mendahulukan prinsip kehati-hatian utamanya akta mengenai perjanjian, sebab akta mengenai perjanjian umumnya mempunyai konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi (melanggar kesepakatan) oleh para pihak.

Akta sebagai produk yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti yang sempurna sesuai dengan asas *Presumptio Justea Causa* dimana demi kepastian hukum, akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat harus dianggap benar dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebelum dibuktikan sebaliknya. Pada kenyataannya, tidak sedikit akta yang dibuat oleh Notaris itu kemudian bermasalah, dengan alasan inilah seorang Notaris tidak boleh mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam menentukan perbuatan hukum dalam suatu akta dan menjadikan prinsip kehati-hatian ini sebagai prinsip yang utama dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum

Akta notariil yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris memiliki pembuktian formal maupun pembuktian material yang dapat menunjang tegaknya prinsip kehati-hatian dalam suatu perjanjian, salah satu contoh perjanjian yang harus menegakkan prinsip kehati-hatian adalah perjanjian dalam pemberian pembiayaan di perbankan syariah.

Selain alasan untuk ketatnya persaingan dalam dunia perbankan syariah guna mendapatkan nasabah untuk perputaran dana dan kekhawatirkan



apabila proses pencairan pembiayaan terlalu berbelit- belit dan membutuhkan waktu yang lama maka nasabah akan kecewa, jera dan bahkan bisa mencari bank lain, Bank BTN Syariah Cabang Malang harus menggunakan prinsip kehati-hatian dalam pencairan sebuah pembiayaan khususnya pembiayaan KPR yang menggunakan cover note karena dengan adanya cover note tersebut Bank BTN Syariah Cabang Malang merasa aman dan dapat dijadikan pegangan yang bersifat resmi apabila terjadi pembiayaan macet.

*“Mekanisme pembiayaan KPR pada bank BTN syariah cabang Malang yang pertama tahap pengajuan pembiayaan, tahap analisis pembiayaan oleh Staf Survei dan Analisa Pembiayaan, tahap Realisasi Pembiayaan dan tahap yang dilakukan untuk menangani pembiayaan bermasalah. Prinsip-prinsip pemberian pembiayaan BTN syariah cabang Malang sama halnya dengan perbankan syariah pada umumnya. Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan, maka bank harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut di salurkan pada nasabah. Dalam pembiayaan KPR disini juga sama penilaiannya dengan cara analisis 5C”.*<sup>64</sup>

Prinsip pemberian pembiayaan dengan analisis 5C merupakan suatu penilaian yang sangat penting untuk menyimpulkan pencairan uang pada nasabah dan ini merupakan prinsip kehati-hatian yang digunakan bank BTN syariah. Untuk lebih jelasnya 5C meliputi:

*Character* merupakan sifat atau watak seseorang dalam hal ini calon debitur. Tujuannya adalah memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat

---

<sup>64</sup> Wawancara dengan saudara Achmad Sukran Selaku legal document di Bank BTN Syariah Cabang Malang, pada tanggal 21 April 2017, pukul 17.00 WIB.

atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya. Keyakinan ini tercermin dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan sosial standingnya. *Character* merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” nasabah membayar hutangna. Orang yang memiliki karakter baik akan berusaha untuk membayar hutangnya dengan berbagai cara.

*Capacity (Capability)* digunakan untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar hutang yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan hutang yang disalurkan. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang, semakin besar kemampuannya untuk membayar hutang.

*Capital pada dasarnya* bank tidak akan bersedia untuk membiayai suatu usaha 100%, artinya setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan harus pula menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri dengan kata lain, *capital* adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank

*Colleteral* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah

hutang yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian.

*Condition*, dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing. Dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil, sebaiknya pemberian pembiayaan untuk sektor tertentu jangan diberikan terlebih dahulu dan walaupun jadi diberikan sebaiknya juga dengan melihat prospek usaha tersebut di masa yang akan datang.

Bank syariah sebagai salah satu lembaga kepercayaan masyarakat yang kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dituntut agar selalu dapat mengemban amanah dari para pemilik dana dengan cara menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan untuk usaha produktif dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Adapun secara garis besar tahapan proses pembiayaan mulai dari pengajuan sampai pencairan pembiayaan dapat dijabarkan sebagai berikut

- a. Tahap pengajuan pembiayaan yaitu :
  - 1) Marketing mencari nasabah atau calon nasabah dapat menghubungi petugas pelayanan pembiayaan dengan mendatangi bank pada hari atau jam kerja untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan dan dilakukan wawancara pendahuluan secara singkat.

- 2) Petugas pelayanan pembiayaan setelah melakukan permintaan IDI bank Indonesia kemudian menyusun dokumen yang diperlukan untuk diserahkan kepada bagian survei dan analisa.
- b. Tahap Analisis Pembiayaan oleh Staf Survei dan Analisa Pembiayaan yaitu:
- 1) Petugas memastikan kelengkapan dokumen persyaratan pembiayaan dan mencocokkan data kemudian mempelajari berkas permohonan pembiayaan untuk memperoleh gambaran awal kondisi calon nasabah kemudian mempersiapkan hal-hal maupun peralatan yang akan dibawa ketika survei.
  - 2) Petugas survei mencari informasi awal calon nasabah dari lingkungan sekitar, mewawancarai calon nasabah, mengambil foto usaha calon nasabah dan jaminan calon nasabah kemudian membuat denah lokasi.
  - 3) Petugas mengadakan analisa risiko pembiayaan dan melakukan analisa 6C yang meliputi *character, capacity, cashflow, condition, capital, dan collateral*. Petugas juga melakukan *crosscheck* untuk mengecek kebenaran informasi dan melakukan analisa terhadap jumlah permohonan pembiayaan dan rencana penggunaan pembiayaan serta menganalisa pinjaman calon nasabah di bank lain.
  - 4) Setelah petugas melakukan survei dan analisis pembiayaan petugas menyusun laporan survei dan analisa pembiayaan untuk diajukan kepada komite pembiayaan. Komite pembiayaan setelah melakukan *review* akan memutuskan apakah permohonan pembiayaan ditolak,

disetujui dengan catatan, maupun disetujui sesuai permohonan.

- 5) Keputusan pembiayaan dituangkan secara tertulis dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP). SKP untuk pembiayaan yang disetujui memuat data tentang jenis fasilitas pembiayaan, jumlah plafon pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, margin atau bagi hasil, provisi pembiayaan, biaya administrasi pembiayaan, dan disposisi pemutus pembiayaan. SKP kemudian diberikan kepada manager pembiayaan untuk diserahkan kepada petugas administrasi pembiayaan.

c. Tahap Realisasi Pembiayaan,

- 1) Petugas administrasi pembiayaan menerima berkas pembiayaan dari manager pembiayaan kemudian mempersiapkan administrasi untuk realisasi termasuk menghitung biaya realisasi, menghubungi calon nasabah, menghubungi notaris rekanan untuk cek sertifikat, membuat surat pemberitahuan putusan pembiayaan kepada calon nasabah, membuat berita acara jaminan, dan mempersiapkan akad termasuk dimuat di dalamnya nama dan alamat nasabah, tujuan penggunaan dana, jangka waktu, nisbah bagi hasil, jumlah dan sistem pembayaran angsuran. Berkas tersebut diserahkan terlebih dahulu kepada supervisor administrasi pembiayaan untuk diperiksa.
- 2) Setelah cek atas jaminan berupa sertifikat dinyatakan bersih oleh notaris dan memperoleh kepastian sertifikat hak atas tanah dapat di pasang hak tanggungan maka petugas administrasi pembiayaan



menghubungi calon nasabah untuk tahap realisasi pencairan pembiayaan di hadapan notaris dengan berkoordinasi terlebih dahulu dengan manager operasional

- 3) Nasabah menandatangani akad pembiayaan berikut akta penyerahan dan pengikatan jaminan yang selanjutnya dibawa ke notaris yang ditunjuk untuk di legalisasi akad tersebut serta dilanjutkan dengan pengikatan jaminan oleh notaris yang bersangkutan dan dalam hal ini notaris mengeluarkan *cover note* yang merupakan surat keterangan jaminan dalam proses.
- 4) Setelah nasabah menandatangani akad dan pengikatan notaris yang dibuktikan dengan adanya tanda tangan notaris dalam surat pengantar atau surat keterangan *cover note* dari notaris maka petugas administrasi pembiayaan menyerahkan kepada manager operasional dokumen-dokumen terkait dan setelah dilakukan pencocokan dokumen dan ditandatangani oleh manager operasional maka nasabah diminta ke teller untuk menerima dana pencairan pembiayaan dan jadwal angsuran dari teller.
- 5) Setelah pencairan pembiayaan maka berkas pembiayaan disusun rapi dalam berkas pembiayaan dan menyimpan dokumen jaminan asli di ruang penyimpanan dan petugas administrasi pembiayaan melakukan pantauan jaminan dalam proses sampai proses selesai dilakukan sesuai standar waktu selesai (SWS) dan jaminan asli diterima oleh

bank dari notaris.

Berdasarkan uraian dalam SOP pembiayaan tersebut surat keterangan notaris atau biasa disebut dengan *covernote* memegang peranan penting dalam pelaksanaan pencairan pembiayaan. *Cover note* digunakan sebagai bukti pengikatan jaminan dan pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan pembiayaan. Bank memperbolehkan notaris rekanan bank untuk membuat dan mengeluarkan *cover note* karena belum selesainya pengurusan pengikatan jaminan pada kantor pertanahan sementara seluruh persyaratan sudah diterima oleh pihak notaris. *Cover note* dikeluarkan notaris rekanan bank karena proses pengikatan Hak Tanggungan memerlukan waktu yang cukup dan tentunya bank butuh pegangan sementara sebelum jaminan yang telah dipasang Hak tanggungan diterima oleh bank. Adapun pada umumnya *cover note* didalamnya memuat uraian-uraian antara lain :

Tabel 2 : Syarat *Cover Note* Secara Umum

No	Keterangan	Syarat
1	Syarat <i>cover note</i> pada umumnya yang di gunakan oleh seorang notaris.	8. Penyebutan identitas notaris dan wilayah kerjanya. 9. Nomor surat keterangan yang dibuat. 10. Keterangan mengenai pengurusan akta yang dibuat. 11. Keterangan mengenai jangka waktu

	<p>selesainya akta yang akan dibuat.</p> <p>12. Keterangan mengenai pihak yang berwenang untuk menerima.</p> <p>13. Keterangan mengenai tempat dan tanggal dibuatnya surat keterangan.</p> <p>14. Tanda tangan dan stempel sesuai dengan proses pengurusan yaitu apabila proses pengurusannya terkait dengan pertanahan maka stempel nya adalah notaris – PPAT</p>
--	--

Peranan signifikan dari seorang Notaris dan PPAT dalam hukum menyentuh berbagai perbuatan hukum khususnya di lingkungan hukum keperdataan, salah satunya pada perjanjian kredit yang diajukan oleh subyek hukum baik perorangan maupun badan hukum. Pemberian kredit merupakan salah satu produk dari perbankan yang dalam pelaksanaan proses pemberian kredit oleh pihak perbankan diperlukan atau dimintakan adanya jaminan pemberian kredit. Jaminan tersebut dapat berupa tanah yang telah bersertifikat sehingga dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur melaksanakan kegiatan perkreditan tersebut mengandung resiko terutama bagi bank sebagai kreditur, untuk mengurangi dan memperkecil resiko dalam pelaksanaan kredit bank diperlukan jaminan pemberian kredit sebagai pengganti pelunasan hutang kepada bank, contohnya apabila jaminan berupa tanah yang nantinya jaminan berupa tanah tersebut akan dibebani dengan hak

tanggungan.

Perjanjian kredit dan pemasangan hak tanggungan, terhadap jaminan berupa tanah tersebut pertama-tama dilakukan pemeriksaan tentang kepemilikannya, keabsahannya, kebenaran dan keaslian jaminan tersebut. Perlu dilihat jenis hak tanah, pemilik yang berhak atas tanah tersebut, dan hak atas tanah tersebut telah dibebani dengan hak tanggungan atau belum. Tahap pemberian hak tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, janji untuk memberikan hak tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Hal tersebut berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang selanjutnya akan disebut UUHT yang menyatakan<sup>65</sup> :

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 yang menimbulkan utang tersebut.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap pendaftaran hak

---

<sup>65</sup> Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)

tanggungan, yang dilakukan di Kantor Pertanahan. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hanya dapat dilakukan terhadap obyek jaminan atas tanah yang telah ditetapkan sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUHT yang berbunyi *“hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.”*<sup>66</sup> Selanjutnya Pasal 4 ayat (2)<sup>67</sup> menerangkan *“Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga di bebani hak tanggungan.”*

Selain hal tersebut mengenai pemberi hak tanggungan juga harus jelas siapa yang berwenang untuk memberikan hak tanggungan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) UUHT yang mengatakan *“Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan”*<sup>68</sup>. Pasal 8 ayat (2) menyebutkan *“Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada*

<sup>66</sup> Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)

<sup>67</sup> Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)

<sup>68</sup> Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)



*pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan*”<sup>69</sup>. Maksud dari orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan adalah subyek hukum yang namanya tertera di dalam sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan<sup>70</sup> “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyebutkan<sup>71</sup> “*pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*”. Hal ini juga di kuatkan oleh Pasal 31 ayat (1) “*sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah*”<sup>72</sup>.

Dalam prakteknya ada beberapa jenis hak atas tanah yang belum bias langsung dibebani hak tanggungan dikarenakan hak atas tanah tersebut

<sup>69</sup> Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)

<sup>70</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)

<sup>71</sup> Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 10)

<sup>72</sup> Pasal 31 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 10)

belum ada tanda bukti haknya atau sertifikatnya, atau jenis hak atas tanah yang sudah ada tanda bukti haknya atau sertifikat tetapi sedang dalam :

1. Proses balik nama atas nama pemberi hak tanggungan.
2. Proses Roya.
3. Proses turun waris.
4. Proses pemecahan sertifikat.
5. Proses *take over* dari bank 1 ke bank yang lain.

Proses Sertifikasi terhadap Hak atas tanah yang belum ada tanda bukti haknya atau proses sertifikasinya tidak dapat selesai dengan cepat. Demikian pula terhadap obyek hak tanggungan yang sudah bersertipikat tetapi ada permasalahan sebagaimana tersebut di atas dan pemecahan permasalahannya memerlukan waktu tertentu. Berdasarkan hal itu debitur yang menginginkan pencairan kredit dapat segera terlaksana dan juga kreditur dapat segera mengeluarkan atau mencairkan produk kreditnya, kreditur meminta kepada Notaris atau PPAT untuk dibuatkan *cover notese* bagi pegangan sementara bagi bank selaku kreditur guna pencairan kredit. *Cover note* tersebut menerangkan bahwa obyek hak tanggungan sedang dalam proses, dan setelah proses selesai akan langsung dibuatkan APHT yang kemudian akan di daftarkan di Kantor Badan Pertanahan. Pencairan kredit bank biasanya dapat dilakukan dengan dasar *covernote* yang telah dikeluarkan oleh Notaris atau PPAT.

Pembiayaan dengan menggunakan *cover note* sebagai syarat

pencairan merupakan suatu kebiasaan dan kebijakan umum dari bank selain telah terpenuhinya pula persyaratan lain yang ditetapkan oleh bank tanpa menunggu selesainya pembuatan salinan akta, legalisasi akta, atau selesainya pendaftaran APHT yang diikuti dengan pemasangan Hak Tanggungan di kantor pertanahan. Keberadaan *cover note* dikarenakan kebutuhan dalam praktek. Adanya *cover note* membawa dampak positif bagi masing-masing pihak. Bagi nasabah tentunya menghendaki pembiayaan yang telah diajukan dapat segera dicairkan karena telah sampai pada tahap penandatanganan akad pembiayaan dan merasa seluruh persyaratan telah dilengkapi. Bagi pihak bank dengan adanya *cover note* maka dapat segera mencairkan pembiayaan terhadap calon nasabah, karena dikhawatirkan apabila proses pencairan pembiayaan terlalu berbelit-belit dan membutuhkan waktu yang lama maka nasabah akan kecewa, jera dan bahkan bisa mencari bank lain.

*Dalam permasalahan pembiayaan macet tidak langsung mencabut pembayaan pada nasabah melainkan melakukan penjadwalan kembali dan evaluasi.<sup>73</sup>*

Tahap yang dilakukan untuk menangani pembiayaan bermasalah Penjadwalan kembali (*rescheduling*), Restrukturisasi dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank syariah. Dengan restrukturisasi tersebut maka jumlah pembayaran angsuran

---

<sup>73</sup> Wawancara dengan saudara Achmad Sukran Selaku legal document di Bank BTN Syariah Cabang Malang, pada tanggal 21 April 2017, pukul 17.00 WIB.

nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil daripada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsurannya lebih panjang daripada angsuran semula. Persyaratan kembali (reconditioning), Restrukturisasi dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank Syariah yang memberikan pembiayaan dan kemudian Penataan kembali (Restructuring).

## **2. Akibat Hukum *Cover Note* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Syariah Cabang Malang.**

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik atau buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya. Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut, atau menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit.

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas

dan logis dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian. .

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

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

Namun demikian, jika hukum diidentikan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga



kepastian tidak identik dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*Werkelijkheid*) yang berlaku.

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

Sehingga kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketenteraman dan ketertiban dalam masyarakat, karena kepastian hukum mempunyai sifat sebagai berikut: (a) adanya paksaan dari luar (*sanksi*) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat- alatnya; (b) sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.

*Cover note* tersebut dibuat dalam bentuk Surat Keterangan yang dibuat oleh notaris sendiri atas suatu tindakan hukum para pihak yang dilakukan oleh para pihak di hadapan notaris. *Cover note* ini terkadang menjadi *instrument* pamungkas untuk menutup semua tindakan hukum tersebut untuk menindak lanjuti tindakan hukum yang lain.

Setelah melakukan penelitian dan melihat fakta di lapangan, mengenai legalitas penerimaan cover note dalam pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Cabang Malang memiliki alasan tertentu dalam pencairan pembiayaan. Saat wawancara dengan Achmad Sukran selaku *legal document* mengatakan

*Bahwa pada praktek notaris dan sering dilakukan oleh para notaris yaitu membuat cover note, yang berisi pernyataan atau keterangan notaris yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum tertentu para pihak atau penghadap untuk akta-akta tertentu telah dilakukan dihadapan Notaris. Dan sudah pasti Kovernot tersebut ditandatangani dan dibubuhi cap atau stempel notaris yang bersangkutan. Padahal cover note tersebut hanya pernyataan atau keterangan dari Notaris yang bersangkutan dan tidak bernilai hukum apapun, tapi dalam praktek notaris seakan-akan cover note tersebut menjadi semacam “surat sakti” dari notaris yang dapat melandasi untuk tindakan hukum lainnya.<sup>74</sup>*

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus berdasarkan wewenang yang telah ada pada jabatan Notaris itu sendiri. Wewenang atau Kewenangan Notaris telah disebutkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014. Kewenangan Notaris tersebut dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUN, yang dapat dibagi menjadi 3 yakni <sup>75</sup>: (a) kewenangan umum notaris, Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, (hal ini disebut

<sup>74</sup>Wawancara dengan Luluk Wafiroh., SH.,SpN selaku notaris, pada tanggal 6 juni 2017, pukul 10.00 WIB

<sup>75</sup>Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3)

sebagai Kewenangan Umum Notaris); (b) kewenangan khusus notaris, Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 mengatur mengenai kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu; (c) kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian, Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014.

Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka notaris telah melakukan tindakan di luar wewenang, maka produk atau akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris diluar wewenang tersebut, maka notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri, dengan kata lain bahwa *cover note* tersebut bukan merupakan kewenangan notaris, tapi tidak dilarang untuk dibuat oleh notaris, dengan ketentuan jika *cover note* tersebut ternyata tidak benar, maka hal tersebut tanggungjawab notaris sepenuhnya dengan segala akibat hukumnya. Notaris membuat atau mengeluarkan *cover note* diluar kewenangan sebagai notaris.

*Boleh saja seorang notaris membuat cover note dengan ketentuan yang harus diketahui yakni : (a) materi yang diterangkan atau dinyatakan dalam Kovernote berdasarkan data atau akta yang terjadi atau di lakukan dihadapan notaris yang bersangkutan (bukan cover note pesanan pihak-pihak lain yang tidak melakukan tindakan hukum apapun di hadapan notaris yang bersangkutan); (b) pembuatan cover note bukan termasuk kewenangan notaris.; (c) jika suatu cover note bermasalah ataupun untuk tindakan hukum yang dilakukan notaris diluar kewenangan notaris, yang dilaporkan kepada Majelis Pengaws*

*Notaris Daerah (MPD), maka MPD harus memberikan ketegasan mengenai perbuatan-perbuatan notaris yang dilakukan diluar kewenangan notaris.<sup>76</sup>*

Dengan dikeluarkannya *cover note* oleh notaris maka tanggungjawab notaris terhadap *cover note* tersebut sangatlah besar karena secara tidak langsung *cover note* tersebut menjadi ujung tombak dari proses percepatan pencairan pembiayaan KPR. *Cover note* muncul dikarenakan kebutuhan praktik mendesak sehingga pihak-pihak tertentu dalam pelaksanaan pembiayaan KPR memerlukan *cover note*. Tidak ada dasar hukum penerbitan *cover note* tetapi dalam praktik *cover note* menjadi sangat penting keberadaannya, dan oleh karenanya. *Cover note* hanya dikatakan mengikat secara moral dan muncul berdasarkan praktik dan kebutuhan, dan mengikatnya itu hanya mengikat notaris apabila notaris tersebut tidak menyangkal tandatangannya. Karena *cover note* itu mengikat notaris maka notaris mempunyai tanggung jawab yang sangat besar terhadap *cover note* yang telah dikeluarkan, karena didalam *cover note* itu memuat janji-janji sehingga apabila hal-hal yang tertulis di dalam *cover note* tidak sesuai dengan yang diperjanjikan maka notaris itu lah yang akan menanggung akibatnya atau mendapat tuntutan dari pihak bank dan debitor.

Alasan Notaris-PPAT mengeluarkan *Cover Note* biasanya karena notaris-PPAT belum menuntaskan pekerjaannya yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik.

---

<sup>76</sup> Wawancara dengan Luluk Wafiroh., SH.,SpN selaku notaris, pada tanggal 6 juni 2017, pukul 10.00 WIB



Hanya sebagai contoh saja dalam penelitian ini misalnya dalam permohonan Perjanjian Kredit, apabila persyaratan untuk kelengkapan permohonan Perjanjian Kredit, apabila persyaratan untuk kelengkapan permohonan pengajuan kredit belum lengkap secara keseluruhan, seperti mengenai dokumen penjaminan. Untuk mengatasi kekurangan lengkap ini umumnya Notaris menyelesaikannya melalui pembuatan Cover Note sebagai pemberitahuan atau keterangan bahwa surat-surat tanah dari nasabah pemohon kredit masih dalam proses pensertifikatan ataupun masih dalam proses Roya, balik nama ataupun 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. Proses pendaftaran hak atas tanah tersebut sedang dilaksanakan pada kantor Notaris/PPAT) yang bersangkutan. Atas persoalan kekurangan lengkap persyaratan tersebut, biasanya notaris-PPAT dapat memberikan keterangan berupa surat atau yang disebut dengan *Cover Note* kepada pihak Bank berkenaan dengan belum selesainya surat-surat tanah nasabah atau debitur namun semua suratnya sudah berada di tangan Notaris yang bersangkutan untuk diselesaikan.<sup>77</sup>

Dalam ilmu hukum terdapat suatu asas peraturan Undang-Undang yang penting, yang dikenal dengan “asas *lex specialis derogat legi generalis*”. Secara sederhana hal ini berarti aturan yang bersifat khusus (*specialis*) mengesampingkan aturan yang bersifat umum (*generalis*). Dengan kata lain, aturan yang khusus itulah sebagai hukum yang valid, dan mempunyai kekuatan mengikat untuk diterapkan terhadap peristiwa-peristiwa konkrit. Oleh sebab itu tidak adanya peraturan khusus yang mengatur tentang *cover note* maka kembali pada hukum umum yaitu di tinjau pada Hukum Perdata . Dimana dalam hukum perdata adanya peraturan mengenai asas *pacta sunt*

---

<sup>77</sup> Wawancara dengan Luluk Wafiroh., SH.,SpN selaku notaris, pada tanggal 6 juni 2017, pukul 10.00 WIB



*servanda* yang mengatur tentang perikatan para pihak yang tertuang dalam buku III BW.

Perwujudan asas *pacta sunt servanda* dalam hukum nasional Indonesia terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan<sup>78</sup>: *Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (2) persetujuan itu tidak dapat di tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.*

Asas ini menghendaki adanya stabilitas hukum, dalam arti suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara harus mengandung kepastian dan tidak akan dicabut kembali. Bahkan sekalipun keputusan itu mengandung kekurangan. Sekali badan tata usaha negara melakukan pencabutan terhadap suatu keputusan yang dikeluarkannya, bisa menimbulkan kesan negatif dan dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap badan tata usaha negara itu

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

<sup>78</sup> Pasal 1338 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perdata, perlu juga dilihat sumber hukum yang ada dan berlaku sampai saat ini yaitu sumber hukum materil, dapat ditinjau dari berbagai sudut, misalnya sudut ekonomi, sejarah, sosiologi filsafat, dan sebagainya. Dan sumber hukum formal yaitu Undang-Undang, kebiasaan, keputusan-keputusan hukum, traktat, pendapat sarjana hukum

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

*Cover note* bukanlah perikatan yang terlarang atau perikatan yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. *Cover note* lebih cenderung dikatakan sebagai perikatan yang lahir karena perjanjian bukan karena undang-undang atau juga dapat dikatakan sebagai perikatan yang lahir dari perjanjian berdasarkan hukum kebiasaan. Akan tetapi meskipun *cover note* itu tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, *cover note* tersebut justru memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi notaris. Dilihat dari aspek hukum perjanjian *cover note* memiliki kekuatan hukum bagi kedua belah pihak dan oleh karenanya harus dilaksanakan secara konsisten, apabila

syarat cover note tersebut dicantumkan dalam perjanjian kredit yang dibuat secara sah.

Ditinjau dari aspek hukum kenotariatan cover note tidak diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN), sehingga akibat yang ditimbulkan oleh adanya *cover note* berlaku ketentuan hukum umum baik secara perdata maupun secara pidana. *Cover note* notaris tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akte ambtelijke<sup>79</sup>, sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna melainkan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai petunjuk kearah pembuktian atau dapat dipakai sebagai alat bukti tambahan dan sepenuhnya bergantung kepada penilaian hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1881 (2) KUH Perdata.

Bank BTN syariah cabang Malang dalam pembiayaan KPR yang menggunakan *cover note* dalam pencairan pembiayaan KPR memberikan persyaratan khusus guna terjaminnya kepastian hukum bagi pihak bank. Persyaratan khusus tersebut adalah *cover note* yang di lampirkan seorang notaris harus sesuai dengan format *cover note* yang telah di tentukan oleh bank. Karena *cover note* ini dalam proses pembiayaan KPR di bank BTN syariah cabang Malang merupakan pegangan yang amat berharga demi keamanan bank agar tidak ada kerugian. Dan *cover note* ini diibaratkan seperti

---

<sup>79</sup> Acte ambtelijk merupakan akta otentik, yang menurut pasal 165HIR (lihat juga ps. 1868 BW, 285 Rbg) adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum didalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok daripada akta.

akta otentik notaris yang dapat memberikan kepastiann hukum dan dapat dijadikan barang bukti apabila terjadi perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan bank mengalami kerugian. Apabila terdapat perbuatan melawan hukum maka yang bertanggung jawab penuh atas terlampirnya *cover note* dalam proses pencairan pembiayaan KPR di bank BTN syariah cabang Malang adalah notaris. Format *cover note* yang telah disediakan oleh bank BTN syariah cabang Malang yakni sebagai berikut :

**KOP SURAT <sup>80</sup>**

**NOTARIS**

---

**COVER NOTE**

**Nomor:**

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : .....

Jabatan : .....

Alamat : .....

Dengan ini menerangkan bahwa pada hari ini ....., tanggal ..... ( ..... ) telah dilakukan akad pembiayaan kepemilikan rumah antara Tuan/Nonya ..... dengan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Malang, yang di tandatangani dihadapan saya, Notaris, berupa : .....

1. Akta Jual Beli (AJB) Nomor :
2. Akta Pengakuan Hutang (APH) Nomor :
3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor :
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor (APHT) Nomor :
5. Akad Wakalah yang dilegalisasi di bawah Nomor :
6. Akad Pembiayaan KPR BTN iB yang dilegalisasi di bawah Nomor :

---

<sup>80</sup> Dokumen cover note bank BTN syariah cabang Malang

Sehubungan dengan telah dilaksanakannya penandatanganan akta-akta tersebut di atas, saya menyatakan bahwa : -----

-----  
 Akta Jual Beli (AJB) Nomor : ....., Akta Pengakuan Hutang (APH) Nomor : ....., Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : ....., Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: ....., Akad Wakalah nomor : ....., Akad Pembiayaan KPR BTN iB Nomor : ....., Sertipikat Hak Milik / Guna Bangunan Nomor : ....., yang sudah di balik nama ke atas nama ..... dan Sertipikat Hak Tanggungannya (SHT) akan kami serahkan kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Malang dengan jangka waktu :

No.	Jenis Dokumen	Jangka Waktu	Periode Penyelesaian
1.	Akta Pengakuan Hutang	2 Minggu	..... s/d .....
2.	SKMHT	1 Bulan	..... .s/d .....
3.	APHT	1 Bulan	..... s/d .....
4.	Akad Pembiayaan KPR BTN iB	2 Minggu	..... s/d .....
5.	Akad Wakalah	2 Minggu	..... s/d .....
6.	AJB	1 Bulan	..... s/d .....
7.	Sertipikat Hak Milik Nomor: ....., SU Nomor :...../...../..... tanggal ..... seluas ..... M2 terletak di ..... Kecamatan ..... Kota .....	6 Bulan	..... s/d .....



	(sertipikat tersebut diatas telah dicek fisik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten / Kota Malang pada tanggal ..... dengan hasil bersih)		
8.	Sertipikat Hak Tanggungan	7 Bulan	..... s/d .....

- Terhadap hal-hal tersebut diatas, saya menyatakan : -----  
-----

1. Telah memeriksa kebenaran identitas para pihak yang bertanda tangan terhadap akta-akta tersebut diatas.
2. Telah memeriksa keaslian dan kelengkapan dari dokumen-dokumen yang terkait untuk proses balik nama sampai pemasangan hak tanggungan sehingga tidak menjadi masalah dikemudian hari.
3. Bahwa biaya-biaya untuk proses balik nama dan pajak-pajak terkait sudah dilakukan pembayaran lunas sebagaimana bukti terlampir dan Notaris/PPAT menyatakan tidak akan mengkaitkan kewajiban pembayaran tersebut dengan kewajiban Notaris/PPAT kepada Bank.

-Demikian Covernote ini saya buat, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya oleh yang berkepentingan. -----  
-----

Malang, .....

NOTARIS

Penerbitan *cover note* dalam proses pencairan pembiayaan KPR di bank BTN syariah cabang Malang harus memberikan batasan waktu untuk penyelesaiannya. Dan apabila dengan jangka waktu yang telah ditentukan oleh seorang notaris dalam penyelesaiannya ternyata tidak sesuai dengan jatuh tempo yang telah tertera dalam *cover note* pihak bank akan memberikan

pemberitahuan, peringatan 1, peringatan 2, peringatan 3, somasi, gugatan ke pengadilan negeri. Kemudian *cover note* tersebut dijadikan alat bukti utama dalam persidangan menggugat notaris yang mengeluarkan *cover note* dalam pencairan pemiayaan KPR.

*Cover note* yang dibuat oleh notaris hendaknya menerapkan prinsip kehati-hatian serta cermat dalam meneliti semua persyaratan dan kelengkapan pembuatannya. Seharusnya *cover note* diatur dalam suatu peraturan tersendiri baik dimasukkan dan Undang-Undang perbankan maupun Undang-Undang Jabatan Notaris, hal ini dikatrenakan *cover note* merupakan sesuatu hal yang biasa di temui dan dapat menimbulkan suatu akibat hukum bagi notaris yang mengeluarkan sebuah *cover note*, apabila hal-hal yang di tuangkan didalam *cover note* tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

Perbuatan melanggar hukum merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Perbuatan melanggar hukum yang dimaksud dalam perbuatan

melanggar hukum yang dimaksud dengan peraturan lain adalah peraturan yang berada dalam lapangan kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat dilanggar.

kehidupannya manusia memiliki hak dan kewajiban yang saling berhubungan dan bahkan saling berbenturan. Adanya perbedaan keinginan dan kebutuhan menciptakan perbedaan pula dalam hal hak dan kewajiban. Akibatnya terjadilah benturan-benturan kepentingan yang dapat menguntungkan maupun yang dapat merugikan. Dalam hal ini setiap manusia, sebagai makhluk sosial yang berakal budi, tentunya harus saling menghargai hak dan kewajiban setiap individu. Dan untuk mempertegas dan memperjelas hal itu, terciptalah berbagai aturan, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang disepakati untuk ditaati bersama demi kelancaran dan kenyamanan kehidupan umat manusia.

Namun hal ini tidaklah semudah yang dibayangkan, karena dalam praktek kehidupan sehari-hari, ada ketidakmampuan dan atau kesengajaan untuk melanggar aturan yang telah disepakati tersebut. Maka terciptalah kekacauan, keadaan yang tidak menyenangkan, keadaan yang mengakibatkan ketimpangan pemenuhan hak dan kewajiban dan lain sebagainya. Dalam keadaan seperti ini terjadilah desakan kekuatan aturan yang ada yang berupa sanksi-sanksi atas mereka yang tidak mampu memenuhi dan atau sengaja melanggar aturan-peraturan yang ada. Artinya, disinilah berperan hukum dan

perangkat-perangkat yang ada. Perbuatan melawan hukum suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.

Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 sampai dengan 1367 KUHPerdara yakni, menurut Pasal 1365 KUHPerdara dikutip bunyinya *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”*. Sedangkan Pasal 1366 KUHPerdara, menyebutkan *“Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”*. Lebih lanjut, Pasal 1367 KUHPerdara, menyebutkan *“Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya”*.

Berdasarkan kutipan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang

mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami. Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Lajimnya, dalam praktek penggantian kerugian dihitung dengan uang , atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku.

Jika mencermati perumusan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. Bahkan, dalam berbagai kasus yang mengemuka di pengadilan, hakim seringkali secara ex-officio menetapkan penggantian kerugian meskipun pihak korban tidak menuntut kerugian yang dimaksudkan. Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu : kerugian yang bersifat actual (actual loss) dan kerugian yang akan datang. Dikatakan kerugian yang bersifat actual adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai



akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku. Sedangkan kerugian yang bersifat dimasa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pihak pelaku. Kerugian ini seperti pengajuan tuntutan pemulihan nama baik melalui pengumuman di media cetak dan atau elektronik terhadap pelaku. Ganti kerugian dimasa mendatang ini haruslah didasarkan pula pada kerugian yang sejatinya dapat dibayangkan dimasa mendatang dan akan terjadi secara nyata.

Notaris dalam mengeluarkan *cover note* bertanggung jawab sepenuhnya terhadap isi dari *cover note* tersebut, yaitu tentang fakta atau kebenaran mengenai apa yang dikerjakan olehnya dan berkewajiban menyelesaikan apa yang sudah diterangkan di dalam *cover note*. Jika dilihat bahwa notaris dalam mengeluarkan *cover note* yang bukan merupakan kewenangannya menurut UUJN, apabila *cover note* tersebut mengakibatkan kerugian bagi para pihak maka notaris dapat dituntut secara perdata dalam bentuk ganti rugi dengan ketentuan bahwa *cover note* tersebut ternyata tidak benar. Notaris sebagai pihak yang mengeluarkan *cover note* harus bertanggung jawab sepenuhnya dengan segala akibat hukumnya.<sup>81</sup>

Perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditur terhadap *cover note* yang diterbitkan oleh notaris adalah lemah. *Cover note* bukan merupakan akta notaris tetapi hanya merupakan surat keterangan yang menyatakan bahwa barang jaminan masih dalam proses penyelesaian. Bank belum bisa dianggap mempunyai jaminan karena jaminan belum diikat secara yuridis formal. Tidak adanya jaminan kebendaan akan

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan Luluk Wafiroh., SH.,SpN selaku notaris, pada tanggal 6 juni 2017, pukul 10.00 WIB

berakibat pada sulitnya pelunasan kredit jika debitur berada dalam posisi pembiayaan macet. Tanggung jawab notaris terhadap *cover note* seakan-akan notaris bertindak sebagai personal penjamin, karena notaris menjadi pihak ketiga yang ikut andil dalam perjanjian kredit. Dengan demikian tanggung jawab notaris terhadap *cover note* dan pembiayaan debitur adalah menjamin atas kredit yang dikeluarkan bank kepada debitur.





## BAB V PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Tahapan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada bank BTN syariah cabang Malang yang menggunakan *cover note* yakni : tahap pengajuan pembiayaan, tahap analisis pembiayaan oleh staf survei dan analisa pembiayaan, tahap realisasi pembiayaan dan tahap yang dilakukan untuk menangani pembiayaan bermasalah. Prinsip-prinsip pemberian pembiayaan BTN syariah cabang Malang sama halnya dengan perbankan syariah pada umumnya. Akan tetapi terdapat perbedaan dalam tahapan realisasi pembiayaan apabila nasabah menggunakan *cover note* yakni : **Pertama**, nasabah menandatangani akad pembiayaan (akta penyerahan dan akta pengikat jaminan) dalam proses ini notaris mengeluarkan *cover note* sebagai surat keterangan bahwa jaminan dalam proses. **Kedua**, petugas administrasi

pembiayaan menyerahkan kepada manager operasional dokumen-dokumen terkait dan setelah dilakukan pencocokan dokumen dan ditandatangani oleh manager operasional maka nasabah diminta ke teller untuk menerima dana pencairan pembiayaan dan jadwal angsuran dari teller. *Ketiga*, Setelah pencairan pembiayaan maka berkas pembiayaan disusun rapi dalam berkas pembiayaan dan menyimpan dokumen jaminan asli di ruang penyimpanan dan petugas administrasi pembiayaan melakukan pantauan jaminan dalam proses sampai proses selesai dilakukan sesuai standar waktu selesai (SWS) dan jaminan asli diterima oleh bank dari notaris

2. *Cover note* hanya dikatakan mengikat secara moral dan muncul berdasarkan praktik dan kebutuhan, dan mengikatnya itu hanya mengikat notaris apabila notaris tersebut tidak menyangkal tandatangannya. Karena *cover note* itu mengikat notaris maka notaris mempunyai tanggung jawab yang sangat besar terhadap *cover note* yang telah dikeluarkan, karena didalam *cover note* itu memuat janji-janji sehingga apabila hal-hal yang tertulis di dalam *cover note* tidak sesuai dengan yang diperjanjikan maka notaris itu yang akan menanggung akibatnya atau mendapat tuntutan dari pihak bank dan debitor. Apabila notaris melakukan perbuatan melawan hukum maka dapat di gugat di Pengadilan Negeri. Serta pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang” akibat

perbuatan melawan hukum yang berbunyi “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*”

#### **B. Saran**

Penerapan prinsip kehati-hatian bank harus diterapkan secara terus menerus pada prosedur dan kebijakan pembiayaan untuk membantu meminimalisir pembiayaan bermasalah. Selain itu, perlunya kesepakatan bersama antara bank dengan notaris terkait keberadaan *covernote* yang dipergunakan sebagai syarat dicairkannya pembiayaan pada bank BTN syariah cabang Malang. Terhadap notaris hendaknya bertindak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dalam menjalankan kewenangannya. Mengingat *cover note* yang dikeluarkan oleh notaris memiliki peranan yang sangat penting di dalam praktek kenotariatan, maka diharapkan agar Undang-Undang Jabatan Notaris memberikan pengaturan yang jelas mengenai bentuk dan isi dari *covernote*. Sehingga terdapat kejelasan mengenai kewenangan notaris dalam mengeluarkan *covernote* dan *covernote* memiliki dasar hukum yang jelas.



## DAFTAR PUSTAKA

### **Al-Qur'an:**

*Al-Qur'an dan Terjemahnya Majeeda*, 2013, (Slolo: Tiga Serangkai)

### **Buku:**

Ali, Zainuddin, 2008, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika : Jakarta

Ali, Zainuddin , 2011, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika)

Arikunto, Suharsimi, 1991, *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*, (Jogjakarta Rineka Cipta)

Faja, Mukti ND, Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar)

Hadi, Sutrisno, 1989, *Metode Research II*, (Jogjakarta : Andi Ofset, cet. XIX.).

Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana.

Ibrahim, Johannes, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung : Mandar Maju)

Ilmi, SM Makhalul. 2002, *Teori Dan Praktik Lembaga Mikro Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: UII press yogyakarta.

Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*. Kencana Prenada Media : Jakarta

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

Mariam, Darul Badruzaman, 1994, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Penerbit Alumni)

Masri, Singarimbun dan Sofian Effendi, ed., 1989, *Metode Penelitian Survei*,(Jakarta : LP3SS)

Molenaar, 1978, *Kredit*, TjenkWillink Zwolle

Muhammad. 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*. Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.

P. Sibuea, Hotma, 2010, *Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*, (Jakarta : Erlangga)

Rianto, Al-Arif M. Nur, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Bandung: CV Pustaka Setia

Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia.*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada.

Santoso, Urip, 2004, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group)

Soegondo, Raden Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, cetakan kedua, jakarta: RAJA Grafindo Persada.

Soekanto, Soerjono, 1986, *Metodologi Penelitian Hukum*,(Jakarta: UI Press).

Soekanto, Soerjono 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Perss).

Soerjono, Soekanto, & Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).

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

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

Sunarto, 1990, *Metode Penelitian Deskriptif*, (Surabaya : Usaha Nasional)

Syafi'I, Antonio Muhammad. 2001, *Bank Syari'ah: Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: gema insani press.

Usman, Rachmadi, 2002, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Cintra Aditya Bakti: Bandung.

#### **Skripsi & Tesis:**

Atika Dewi Utami, 2014, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, tentang *Kedudukan Cover note Sebagai Persyaratan Pencairan Kredit Perbankan*.

Afif Zainul K, 2015 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya Tentang *Cover note Serta Akibat Hukum Terhadap Notaris*.

Dewi Jae Sartika, 2014, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga tentang *Dasar Filosofis Keberadaan Cover note Notaris Atau PPAT Dalam Dunia Kenotariatan*

Kristiantoro, Bakti 2006, *Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan di Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Cabang Semarang*. “ (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Semarang, Semarang)

**Jurnal:**

Purwanto Hary, 2009, *Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional*, Mimbar Hukum, Jurnal berkala FH UGM, Volume 21, Nomor 1 Februari.

Setiawan Wawan, 2004, *Sikap Profesionalisme Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik*, Media Notariat, Edisi Mei-Juni

Sofyan Syafran. 2014, *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum*, RENVOI, *Jembatan Informasi Rekan* ( Jakarta Selatan: PT. Jurnal Renvoi Mediatama)

**Undang-Undang:**

Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)

Kitab Undang-Undang Hukum perdata

## Internet

Choliq Abdullah, *Fungsi Hukum Dan Asas-asas Dasar Negara Hukum* ,  
<http://pacilacapkab.go.id/artikel/REFERENSI-HUKUM.pdf> , diakses pada tanggal 11  
Januari 2017, Pukul 20.12 WIB



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 2 TAHUN 2014

TENTANG

PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004

TENTANG JABATAN NOTARIS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara;
  - b. bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang;
  - c. bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum;
  - d. bahwa beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat sehingga perlu dilakukan perubahan;
  - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu membentuk Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Mengingat . . .



- Mengingat:
1. Pasal 20 dan Pasal 21 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432);  
Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

dan

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: UNDANG-UNDANG TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS.

#### Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 1, angka 2, angka 5, angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 10, angka 12, angka 13, dan angka 14 diubah, serta angka 4 dihapus sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.
2. Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari 2. Pejabat . . . yang meninggal dunia.
3. Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti,

sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

4. Dihapus.
5. Organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan berbadan hukum.
6. Majelis Pengawas Notaris yang selanjutnya disebut Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.
7. Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.
8. Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.
9. Salinan Akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh Akta dan pada bagian bawah salinan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya".
10. Kutipan Akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari Akta dan pada bagian bawah kutipan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai KUTIPAN".
11. Grosse . . .
11. Grosse Akta adalah salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala Akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
12. Formasi Jabatan Notaris adalah penentuan jumlah Notaris yang dibutuhkan pada suatu Kabupaten/Kota.
13. Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

2. Ketentuan Pasal 3 huruf d dan huruf f diubah, serta ditambah 1 (satu) huruf, yakni huruf h sehingga Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan
- h. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun h. tidak . . . lebih.

3. Ketentuan Pasal 7 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

(1) Dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:

- a. menjalankan jabatannya dengan nyata;
- b. menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah; dan
- c. menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap atau stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di

bidang pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati/Walikota di tempat Notaris diangkat.

(2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

4. Ketentuan . . .

4. Ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf d diubah dan ditambah 1 (satu) huruf, yakni huruf e sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

- (1) Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:
  - a. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
  - b. berada di bawah pengampunan;
  - c. melakukan perbuatan tercela;
  - d. melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris; atau
  - e. sedang menjalani masa penahanan.
- (2) Sebelum pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang.
- (3) Pemberhentian sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.
- (4) Pemberhentian sementara berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d berlaku paling lama 6 (enam) bulan.

5. Ketentuan Pasal 11 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) Notaris yang diangkat menjadi pejabat negara wajib mengambil cuti.



- (2) Cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama Notaris memangku jabatan sebagai pejabat negara.
  - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai cuti Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.
6. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 15 diubah, sehingga 6. Ketentuan . . . sebagai berikut:

#### 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 perundang-undangan

7. Ketentuan . . .



7. Ketentuan Pasal 16 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 16

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;

j. mengirimkan . . .

- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimal huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum

dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan

n. menerima magang calon Notaris.

(2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.

(3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;

b. Akta penawaran pembayaran tunai;

c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;

d. Akta kuasa;

e. Akta keterangan kepemilikan; dan

f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Akta . . .

(4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ~~tidak~~ dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".

- (5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- (8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
- (9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- (10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
- (11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pemberhentian sementara;
  - c. pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. pemberhentian dengan tidak hormat.
- (12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada a. (12) Selain . . . pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

(13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

8. Di antara Pasal 16 dan Pasal 17 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 16A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16A

- (1) Calon Notaris yang sedang melakukan magang wajib melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a.
- (2) Selain kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), calon Notaris juga wajib merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta.

9. Ketentuan Pasal 17 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

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



- (2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pemberhentian sementara;
  - c. pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. pemberhentian dengan tidak hormat.

10. Ketentuan Pasal 19 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19

- (1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.
- (2) Tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.
- (3) Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.
- (4) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenai sanksi berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pemberhentian sementara;
  - c. pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. pemberhentian dengan tidak hormat.

11. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 20 diubah serta ayat (3) dihapus sehingga Pasal 20 berbunyi sebagai berikut: 11. Ketentuan . . .

Pasal 20

- (1) Notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk persekutuan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya.
- (2) Bentuk persekutuan perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh para Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dihapus.



12. Ketentuan Pasal 22 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 22

- (1) Formasi Jabatan Notaris ditetapkan berdasarkan:
  - a. kegiatan dunia usaha;
  - b. jumlah penduduk; dan/atau
  - c. rata-rata jumlah Akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris setiap bulan.
- (2) Formasi Jabatan Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pedoman untuk menentukan kategori daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Formasi Jabatan Notaris dan penentuan kategori daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

13. Ketentuan Pasal 32 ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (4) sehingga Pasal 32 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 32

- (1) Notaris yang menjalankan cuti wajib menyerahkan Protokol Notaris kepada Notaris Pengganti.
- (2) Notaris Pengganti menyerahkan kembali Protokol Notaris kepada Notaris setelah cuti berakhir. (2) Notaris . . .
- (3) Serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) (2) dibuatkan berita acara dan disampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah.
- (4) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dapat dikenai sanksi berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pemberhentian sementara;
  - c. pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. pemberhentian dengan tidak hormat.

14. Judul Bagian Kedua BAB V diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

**Bagian Kedua**  
Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris

15. Ketentuan Pasal 33 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 33

- (1) Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris adalah warga negara Indonesia yang berijazah sarjana hukum dan telah bekerja sebagai karyawan kantor Notaris paling sedikit 2 (dua) tahun berturut-turut.
- (2) Ketentuan yang berlaku bagi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 15, Pasal 16, dan Pasal 17 berlaku bagi Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, kecuali Undang-Undang ini menentukan lain.

16. Pasal 34 . . .

16. Pasal 34 dihapus.

17. Ketentuan ayat (1) Pasal 35 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 35

- (1) Apabila Notaris meninggal dunia, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda sampai derajat kedua wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah.
- (2) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.
- (3) Apabila Notaris meninggal dunia pada saat menjalankan cuti, tugas jabatan Notaris dijalankan oleh Notaris Pengganti

sebagai Pejabat Sementara Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.

- (4) Pejabat Sementara Notaris menyerahkan Protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada Majelis Pengawas Daerah paling lama 60 (enam puluh) hari dihitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.
- (5) Pejabat Sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dapat membuat Akta atas namanya sendiri dan mempunyai Protokol Notaris.

18. Ketentuan Pasal 37 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 37

- (1) Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.
- (2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
  - a. peringatan lisan;
  - b. peringatan tertulis;
  - c. pemberhentian sementara;
  - d. pemberhentian dengan hormat; atau
  - e. pemberhentian dengan tidak hormat.

d. pemberhentian . . .

19. Ketentuan ayat (1), ayat (4), dan ayat (5) Pasal 38 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 38

- (1) Setiap Akta terdiri atas:
  - a. awal Akta atau kepala Akta;
  - b. badan Akta; dan
  - c. akhir atau penutup Akta.
- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
  - a. judul Akta;
  - b. nomor Akta;

- c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

(3) Badan Akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

(4) Akhir atau penutup Akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta c. nama . . .
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dan pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

(5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

20. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 39 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 39

(1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan



- b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya 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.
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam Akta.
21. Ketentuan ayat (2) Pasal 40 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 40
- (1) Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- (2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut: (2) Saksi . . .
- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun sebelumnya telah menikah;
  - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
  - c. mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta;
  - d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
  - e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- (3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.
- (4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam Akta.
22. Ketentuan Pasal 41 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 41

Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan



Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

23. Ketentuan ayat (1), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Pasal 43 diubah dan ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (6) sehingga Pasal 43 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 43

- (1) Akta wajib dibuat dalam bahasa Indonesia.
  - (2) Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi Akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap.
  - (3) Jika para pihak menghendaki, Akta dapat dibuat dalam bahasa asing. (3) Jika . . .
  - (4) Dalam hal Akta dibuat sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Notaris wajib menerjemahkannya ke dalam bahasa Indonesia.
  - (5) Apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, Akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi.
  - (6) Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran terhadap isi Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka yang digunakan adalah Akta yang dibuat dalam bahasa Indonesia.
24. Ketentuan ayat (2) dan ayat (4) Pasal 44 diubah dan ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (5) sehingga Pasal 44 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 44

- (1) Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.
- (2) Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas pada akhir Akta.

- (3) Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.
- (4) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) serta dalam Pasal 43 ayat (3) dinyatakan secara tegas pada akhir Akta.

(5) Pelanggaran . . .

(5) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris

25. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 48 diubah dan ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (3) sehingga Pasal 48 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 48

- (1) Isi Akta dilarang untuk diubah dengan:
  - a. diganti;
  - b. ditambah;
  - c. dicoret;
  - d. disisipkan;
  - e. dihapus; dan/atau
  - f. ditulis tindih.
- (2) Perubahan isi Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

(3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

26. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 49 diubah dan ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (4) sehingga Pasal 49 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 49

(1) Setiap perubahan atas Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) dibuat di sisi kiri Akta.

(2) Dalam hal suatu perubahan tidak dapat dibuat di sisi kiri Akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir Akta, s (2) Dalam . . . penutup Akta, dengan menunjuk bagian yang diubah dengan menyisipkan lembar tambahan.

(3) Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.

(4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

27. Ketentuan ayat (1), ayat (3), dan ayat (4) Pasal 50 diubah dan ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (5) sehingga Pasal 50 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 50

(1) Jika dalam Akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf, atau angka, pencoretan dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi kiri Akta.

(2) Pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

- (3) Dalam hal terjadi perubahan lain terhadap pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perubahan itu dilakukan pada sisi kiri Akta sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2).
- (4) Pada penutup setiap Akta dinyatakan tentang ada atau tidak adanya perubahan atas pencoretan.

(5) Dalam . . .

- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), serta dalam Pasal 38 ayat (4) huruf d tidak dipenuhi, Akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
28. Ketentuan ayat (2) Pasal 51 diubah dan ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (4) sehingga Pasal 51 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 51

- (1) Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan.
- (3) Salinan Akta berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada para pihak.
- (4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.



29. Ketentuan . . .

29. Ketentuan Pasal 54 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 54

- (1) Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
  - (2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
    - a. peringatan tertulis;
    - b. pemberhentian sementara;
    - c. pemberhentian dengan hormat; atau
    - d. pemberhentian dengan tidak hormat.
30. Ketentuan ayat (1) Pasal 60 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 60

- (1) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris Pengganti dicatat dalam daftar akta.
  - (2) Surat di bawah tangan yang disahkan dan surat di bawah tangan yang dibukukan, dicatat dalam daftar surat di bawah tangan yang disahkan dan daftar surat di bawah tangan yang dibukukan.
31. Ketentuan Pasal 63 ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (6) sehingga Pasal 63 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 63

- (1) Penyerahan Protokol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari dengan pembuatan berita acara penyerahan Protokol Notaris yang ditandatangani oleh yang menyerahkan dan yang menerima Protokol Notaris.



- (2) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud dalam I (2) Dalam . . . huruf a, penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah.
- (3) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf g, penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah jika pemberhentian sementara lebih dari 3 (tiga) bulan.
- (4) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf b, huruf c, huruf d, huruf f, atau huruf h, penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Daerah.
- (5) Protokol Notaris dari Notaris lain yang pada waktu penyerahannya berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih diserahkan oleh Notaris penerima Protokol Notaris kepada Majelis Pengawas Daerah.
- (6) Dalam hal Protokol Notaris tidak diserahkan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Majelis Pengawas Daerah berwenang untuk mengambil Protokol Notaris.

32. Ketentuan Pasal 65 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 65

Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.

33. Di antara Pasal 65 dan Pasal 66 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 65A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 65A

Notaris yang melanggar ketentuan Pasal 58 dan Pasal 59 dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian . . .

- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

34. Judul Bab VIII diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB VIII

PENGAMBILAN FOTOKOPI MINUTA AKTA DAN  
PEMANGGILAN NOTARIS

35. Ketentuan ayat (1) Pasal 66 diubah dan ditambah 2  
(dua) ayat, yakni ayat (3) dan ayat (4) sehingga 2  
66 berbunyi sebagai berikut: Pasal

Pasal 66

- (1) Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan majelis kehormatan Notaris berwenang:
  - a. mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
  - b. memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuat berita acara penyerahan.
- (3) Majelis kehormatan Notaris dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya surat permintaan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memberikan jawaban menerima atau menolak permintaan persetujuan.

(4) Dalam . . .

- (4) Dalam hal majelis kehormatan Notaris tidak memberikan jawaban dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), majelis kehormatan Notaris dianggap menerima permintaan persetujuan.
36. Di antara Pasal 66 dan Pasal 67 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 66A sehingga berbunyi sebagai berikut:

## Pasal 66A

- (1) Dalam melaksanakan pembinaan, Menteri membentuk majelis kehormatan Notaris.
  - (2) Majelis kehormatan Notaris berjumlah 7 (tujuh) orang, terdiri atas unsur:
    - a. Notaris sebanyak 3 (tiga) orang;
    - b. Pemerintah sebanyak 2 (dua) orang; dan
    - c. ahli atau akademisi sebanyak 2 (dua) orang.
  - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas dan fungsi, syarat dan tata cara pengangkatan dan pemberhentian, struktur organisasi, tata kerja, dan anggaran majelis kehormatan Notaris diatur dengan Peraturan Menteri.
37. Ketentuan ayat (3) dan ayat (6) Pasal 67 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

## Pasal 67

- (1) Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri.
- (2) Dalam melaksanakan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri membentuk Majelis Pengawas.
- (3) Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 9 (sembilan) orang, terdiri atas unsur:
  - a. Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
  - b. Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang; dan
  - c. ahli atau akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.
- (4) Dalam hal suatu daerah tidak terdapat unsur instansi pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) h (4) Dalam . . . keanggotaan dalam Majelis Pengawas diisi dari unsur yang ditunjuk oleh Menteri.
- (5) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris.
- (6) Ketentuan mengenai pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berlaku bagi Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris.

38. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 69 diubah dan di antara ayat (2) dan ayat (3) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (2a) sehingga Pasal 69 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 69

- (1) Majelis Pengawas Daerah dibentuk di Kabupaten/Kota.
- (2) Keanggotaan Majelis Pengawas Daerah terdiri atas unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (3).
- (2a) Dalam hal di suatu Kabupaten/Kota, jumlah Notaris tidak sebanding dengan jumlah anggota Majelis Pengawas Daerah, dapat dibentuk Majelis Pengawas Daerah gabungan untuk beberapa Kabupaten/Kota.
- (3) Ketua dan Wakil Ketua Majelis Pengawas Daerah dipilih dari dan oleh anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Masa jabatan ketua, wakil ketua, dan anggota Majelis Pengawas Daerah adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali.
- (5) Majelis Pengawas Daerah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Daerah.

39. Ketentuan Pasal 73 ayat (1) huruf a dan huruf e huruf g dihapus sehingga Pasal 73 berbunyi sebagai b 39. Ketentuan . . .

Pasal 73

- (1) Majelis Pengawas Wilayah berwenang:
  - a. menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang dapat disampaikan melalui Majelis Pengawas Daerah;
  - b. memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
  - c. memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun;
  - d. memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris pelapor;



- e. memberikan sanksi baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis;
  - f. mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa:
    - 1) pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan; atau
    - 2) pemberhentian dengan tidak hormat.
  - g. dihapus.
- (2) Keputusan Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e bersifat final.
- (3) Terhadap setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dan huruf f dibuatkan berita acara.
40. Ketentuan Pasal 81 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut.

40. Ketentuan . . .

#### Pasal 81

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengangkatan dan pemberhentian anggota, susunan organisasi dan tata kerja, anggaran serta tata cara pemeriksaan Majelis Pengawas diatur dengan Peraturan Menteri.

41. Ketentuan ayat (2) Pasal 82 diubah dan ditambah 3 (tiga) ayat, yakni ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) sehingga Pasal 82 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 82

- (1) Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris.
- (2) Wadah Organisasi Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Ikatan Notaris Indonesia.
- (3) Organisasi Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu-satunya wadah profesi Notaris yang bebas dan mandiri yang dibentuk dengan maksud dan tujuan untuk meningkatkan kualitas profesi Notaris.



- (4) Ketentuan mengenai tujuan, tugas, wewenang, tata kerja, dan susunan organisasi ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Organisasi Notaris.
- (5) Ketentuan mengenai penetapan, pembinaan, dan pengawasan Organisasi Notaris diatur dengan Peraturan Menteri.

42. Ketentuan . . .

42. Ketentuan Bab XI dihapus.

43. Ketentuan Pasal 88 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 88

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

- a. pengajuan permohonan sebagai Notaris yang sedang diproses, tetap diproses berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
  - b. masa magang yang telah dijalani calon Notaris tetap diperhitungkan berdasarkan persyaratan yang diatur dalam Undang-Undang ini.
44. Di antara Pasal 91 dan Pasal 92 disisipkan 2 (dua) pasal, yakni Pasal 91A dan Pasal 91B yang berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 91A

Ketentuan mengenai tata cara penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), Pasal 16 ayat (11) dan ayat (13), Pasal 17 ayat (2), Pasal 19 ayat (4), Pasal 32 ayat (4), Pasal 37 ayat (2), Pasal 54 ayat (2), dan Pasal 65A diatur dalam Peraturan Menteri.

#### Pasal 91B

Peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan.

#### Pasal II

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 15 Januari 2014

PRESIDEN  
INDONESIA, REPUBLIK

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 15 Januari 2014

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AMIR SYAMSUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2014 NOMOR 3

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA RI  
Asisten Deputi Perundang-undangan  
Bidang Politik dan Kesejahteraan Rakyat,

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 21 TAHUN 2008  
TENTANG  
PERBANKAN SYARIAH  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa sejalan dengan tujuan pembangunan nasional Indonesia untuk mencapai terciptanya masyarakat adil dan makmur berdasarkan demokrasi ekonomi, dikembangkan sistem ekonomi yang berlandaskan pada nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemanfaatan yang sesuai dengan prinsip syariah;
- b. bahwa kebutuhan masyarakat Indonesia akan jasa-jasa perbankan syariah semakin meningkat;
- c. bahwa perbankan syariah memiliki kekhususan dibandingkan dengan perbankan konvensional;
- d. bahwa pengaturan mengenai perbankan syariah di dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 belum spesifik sehingga perlu diatur secara khusus dalam suatu undang-undang tersendiri;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d perlu membentuk Undang-Undang tentang Perbankan Syariah;

Mengingat :

1. Pasal 20 dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4357);

4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4420);
5. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756)

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

dan

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

UNDANG-UNDANG TENTANG PERBANKAN SYARIAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.
2. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.
3. Bank Indonesia adalah Bank Sentral Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Bank Konvensional adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat.
5. Bank Umum Konvensional adalah Bank Konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
6. Bank Perkreditan Rakyat adalah Bank Konvensional yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

7. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
8. Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
9. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
10. Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.
11. Kantor Cabang adalah kantor cabang Bank Syariah yang bertanggung jawab kepada kantor pusat Bank yang bersangkutan dengan alamat tempat usaha yang jelas sesuai dengan lokasi kantor cabang tersebut melakukan usahanya.
12. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
13. Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.
14. Rahasia Bank adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan keterangan mengenai Nasabah Penyimpan dan Simpanannya serta Nasabah Investor dan Investasinya.
15. Pihak Terafiliasi adalah:
  - a. komisaris, direksi atau kuasanya, pejabat, dan karyawan Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS;
  - b. pihak yang memberikan jasanya kepada Bank Syariah atau UUS, antara lain Dewan Pengawas Syariah, akuntan publik, penilai, dan konsultan hukum; dan/atau
  - c. pihak yang menurut penilaian Bank Indonesia turut serta memengaruhi pengelolaan Bank Syariah atau UUS, baik langsung maupun tidak langsung, antara lain pengendali bank, pemegang saham dan keluarganya, keluarga komisaris, dan keluarga direksi.
16. Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa Bank Syariah dan/atau UUS.
17. Nasabah Penyimpan adalah Nasabah yang menempatkan dananya di Bank Syariah dan/atau UUS dalam bentuk Simpanan berdasarkan Akad antara Bank Syariah atau UUS dan Nasabah yang bersangkutan.



18. Nasabah Investor adalah Nasabah yang menempatkan dananya di Bank Syariah dan/atau UUS dalam bentuk Investasi berdasarkan Akad antara Bank Syariah atau UUS dan Nasabah yang bersangkutan.
19. Nasabah Penerima Fasilitas adalah Nasabah yang memperoleh fasilitas dana atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan Prinsip Syariah.
20. Simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh Nasabah kepada Bank Syariah dan/atau UUS berdasarkan Akad wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dalam bentuk Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
21. Tabungan adalah Simpanan berdasarkan Akad wadi'ah atau Investasi dana berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan/atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.
22. Deposito adalah Investasi dana berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan Akad antara Nasabah Penyimpan dan Bank Syariah dan/atau UUS.
23. Giro adalah Simpanan berdasarkan Akad wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindahbukuan.
24. Investasi adalah dana yang dipercayakan oleh Nasabah kepada Bank Syariah dan/atau UUS berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dalam bentuk Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
25. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:
  - a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
  - b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
  - c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna';
  - d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan
  - e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasaberdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

26. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.
27. Penitipan adalah penyimpanan harta berdasarkan Akad antara Bank Umum Syariah atau UUS dan penitip, dengan ketentuan Bank Umum Syariah atau UUS yang bersangkutan tidak mempunyai hak kepemilikan atas harta tersebut.
28. Wali Amanat adalah Bank Umum Syariah yang mewakili kepentingan pemegang surat berharga berdasarkan Akad wakalah antara Bank Umum Syariah yang bersangkutan dan pemegang surat berharga tersebut.
29. Penggabungan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu Bank atau lebih untuk menggabungkan diri dengan Bank lain yang telah ada yang mengakibatkan aktiva dan pasiva dari Bank yang menggabungkan diri beralih karena hukum kepada Bank yang menerima penggabungan dan selanjutnya status badan hukum Bank yang menggabungkan diri berakhir karena hukum.
30. Peleburan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua Bank atau lebih untuk meleburkan diri dengan cara mendirikan satu Bank baru yang karena hukum memperoleh aktiva dan pasiva dari Bank yang meleburkan diri dan status badan hukum Bank yang meleburkan diri berakhir karena hukum.
31. Pengambilalihan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan hukum atau orang perseorangan untuk mengambil alih saham Bank yang mengakibatkan beralihnya pengendalian atas Bank tersebut.
32. Pemisahan adalah pemisahan usaha dari satu Bank menjadi dua badan usaha atau lebih, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB II

### ASAS, TUJUAN, DAN FUNGSI

#### Pasal 2

Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.

#### Pasal 3

Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

#### Pasal 4

- (1) Bank Syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
- (2) Bank Syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.
- (3) Bank Syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nazhir) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (wakif).
- (4) Pelaksanaan fungsi sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB III

#### PERIZINAN, BENTUK BADAN HUKUM, ANGGARAN DASAR, DAN KEPEMILIKAN

##### Bagian Kesatu

##### Perizinan

##### Pasal 5

- (1) Setiap pihak yang akan melakukan kegiatan usaha Bank Syariah atau UUS wajib terlebih dahulu memperoleh izin usaha sebagai Bank Syariah atau UUS dari Bank Indonesia.
- (2) Untuk memperoleh izin usaha Bank Syariah harus memenuhi persyaratan sekurang-kurangnya tentang:
  - a. susunan organisasi dan kepengurusan;
  - b. permodalan;
  - c. kepemilikan;
  - d. keahlian di bidang Perbankan Syariah; dan
  - e. kelayakan usaha.
- (3) Persyaratan untuk memperoleh izin usaha UUS diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bank Indonesia.
- (4) Bank Syariah yang telah mendapat izin usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mencantumkan dengan jelas kata "syariah" pada penulisan nama banknya.
- (5) Bank Umum Konvensional yang telah mendapat izin usaha UUS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mencantumkan dengan jelas frase "Unit Usaha Syariah" setelah nama Bank pada kantor UUS yang bersangkutan.

- (6) Bank Konvensional hanya dapat mengubah kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dengan izin Bank Indonesia.
- (7) Bank Umum Syariah tidak dapat dikonversi menjadi Bank Umum Konvensional.
- (8) Bank Pembiayaan Rakyat Syariah tidak dapat dikonversi menjadi Bank Perkreditan Rakyat.
- (9) Bank Umum Konvensional yang akan melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah wajib membuka UUS di kantor pusat Bank dengan izin Bank Indonesia.

#### Pasal 6

- (1) Pembukaan Kantor Cabang Bank Syariah dan UUS hanya dapat dilakukan dengan izin Bank Indonesia.
- (2) Pembukaan Kantor Cabang, kantor perwakilan, dan jenis-jenis kantor lainnya di luar negeri oleh Bank Umum Syariah dan Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS hanya dapat dilakukan dengan izin Bank Indonesia.
- (3) Pembukaan kantor di bawah Kantor Cabang, wajib dilaporkan dan hanya dapat dilakukan setelah mendapat surat penegasan dari Bank Indonesia.
- (4) Bank Pembiayaan Rakyat Syariah tidak diizinkan untuk membuka Kantor Cabang, kantor perwakilan, dan jenis kantor lainnya di luar negeri.

#### Bagian Kedua

##### Bentuk Badan Hukum

#### Pasal 7

Bentuk badan hukum Bank Syariah adalah perseroan terbatas.

#### Bagian Ketiga

##### Anggaran Dasar

#### Pasal 8

Di dalam anggaran dasar Bank Syariah selain memenuhi persyaratan anggaran dasar sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan memuat pula ketentuan:

- a. pengangkatan anggota direksi dan komisaris harus mendapatkan persetujuan Bank Indonesia;
- b. Rapat Umum Pemegang Saham Bank Syariah harus menetapkan tugas manajemen, remunerasi komisaris dan direksi, laporan pertanggungjawaban tahunan, penunjukkan dan biaya jasa akuntan publik, penggunaan laba, dan hal-hal lainnya yang ditetapkan dalam Peraturan Bank Indonesia.

#### Bagian Keempat



## Pendirian dan Kepemilikan Bank Syariah

### Pasal 9

- (1) Bank Umum Syariah hanya dapat didirikan dan/atau dimiliki oleh:
  - a. warga negara Indonesia dan/atau badan hukum Indonesia;
  - b. warga negara Indonesia dan/atau badan hukum Indonesia dengan warga negara asing dan/atau badan hukum asing secara kemitraan; atau
  - c. pemerintah daerah.
- (2) Bank Pembiayaan Rakyat Syariah hanya dapat didirikan dan/atau dimiliki oleh:
  - a. warga negara Indonesia dan/atau badan hukum Indonesia yang seluruh pemilikannya warga negara Indonesia;
  - b. pemerintah daerah; atau
  - c. dua pihak atau lebih sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b.
- (3) Maksimum kepemilikan Bank Umum Syariah oleh warga negara asing dan/atau badan hukum asing diatur dalam Peraturan Bank Indonesia.

### Pasal 10

Ketentuan lebih lanjut mengenai perizinan, bentuk badan hukum, anggaran dasar, serta pendirian dan kepemilikan Bank Syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 9 diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

### Pasal 11

Besarnya modal disetor minimum untuk mendirikan Bank Syariah ditetapkan dalam Peraturan Bank Indonesia.

### Pasal 12

Saham Bank Syariah hanya dapat diterbitkan dalam bentuk saham atas nama.

### Pasal 13

Bank Umum Syariah dapat melakukan penawaran umum efek melalui pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

### Pasal 14

- (1) Warga negara Indonesia, warga negara asing, badan hukum Indonesia, atau badan hukum asing dapat memiliki atau membeli saham Bank Umum Syariah secara langsung atau melalui bursa efek.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



#### Pasal 15

Perubahan kepemilikan Bank Syariah wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 14.

#### Pasal 16

- (1) UUS dapat menjadi Bank Umum Syariah tersendiri setelah mendapat izin dari Bank Indonesia.
- (2) Izin perubahan UUS menjadi Bank Umum Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

#### Pasal 17

- (1) Penggabungan, Peleburan, dan Pengambilalihan Bank Syariah wajib terlebih dahulu mendapat izin dari Bank Indonesia.
- (2) Dalam hal terjadi Penggabungan atau Peleburan Bank Syariah dengan Bank lainnya, Bank hasil Penggabungan atau Peleburan tersebut wajib menjadi Bank Syariah.
- (3) Ketentuan mengenai Penggabungan, Peleburan, dan Pengambilalihan Bank Syariah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB IV

## JENIS DAN KEGIATAN USAHA, KELAYAKAN PENYALURAN DANA, DAN LARANGAN BAGI BANK SYARIAH DAN UUS

### Bagian Kesatu

#### Jenis dan Kegiatan Usaha

#### Pasal 18

Bank Syariah terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

#### Pasal 19

- (1) Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi:
  - a. menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

- b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad mudharabah, Akad musyarakah, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad murabahah, Akad salam, Akad istishna', atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- e. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad qardh atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- f. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- g. melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad hawalah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h. melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i. membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, musyarakah, mudharabah, murabahah, kafalah, atau hawalah;
- j. membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
- k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
- l. melakukan Penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu Akad yang berdasarkan Prinsip Syariah;
- m. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- n. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- o. melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad wakalah;
- p. memberikan fasilitas letter of credit atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan

- q. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan usaha UUS meliputi:
- a. menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad mudharabah, Akad musyarakah, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad murabahah, Akad salam, Akad istishna', atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - e. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad qardh atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - f. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - g. melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad hawalah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - h. melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
  - i. membeli dan menjual surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, musyarakah, mudharabah, murabahah, kafalah, atau hawalah;
  - j. membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
  - k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
  - l. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
  - m. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;

- n. memberikan fasilitas letter of credit atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- o. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), Bank Umum Syariah dapat pula:
  - a. melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah;
  - b. melakukan kegiatan penyertaan modal pada Bank Umum Syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah;
  - c. melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya;
  - d. bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pensiun berdasarkan Prinsip Syariah;
  - e. melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
  - f. menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik;
  - g. menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang;
  - h. menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka panjang berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar modal; dan
  - i. menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.
- (2) Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2), UUS dapat pula:
  - a. melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah;
  - b. melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;



- c. melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya;
  - d. menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik;
  - e. menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang; dan
  - f. menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.
- (3) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) wajib memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 21

Kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah meliputi:

- a. menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk:
  - 1. Simpanan berupa Tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; dan
  - 2. Investasi berupa Deposito atau Tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk:
  - 1. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad mudharabah atau musyarakah;
  - 2. Pembiayaan berdasarkan Akad murabahah, salam, atau istishna';
  - 3. Pembiayaan berdasarkan Akad qardh;
  - 4. Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik; dan
  - 5. pengambilalihan utang berdasarkan Akad hawalah;
- c. menempatkan dana pada Bank Syariah lain dalam bentuk titipan berdasarkan Akad wadi'ah atau Investasi berdasarkan Akad mudharabah dan/atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- d. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah melalui rekening Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang ada di Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional, dan UUS; dan



- e. menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Syariah lainnya yang sesuai dengan Prinsip Syariah berdasarkan persetujuan Bank Indonesia.

#### Pasal 22

Setiap pihak dilarang melakukan kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk Simpanan atau Investasi berdasarkan Prinsip Syariah tanpa izin terlebih dahulu dari Bank Indonesia, kecuali diatur dalam undang-undang lain.

#### Bagian Kedua

#### Kelayakan Penyaluran Dana

#### Pasal 23

- (1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.
- (2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

#### Bagian Ketiga

#### Larangan Bagi Bank Syariah dan UUS

#### Pasal 24

- (1) Bank Umum Syariah dilarang:
  - a. melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - b. melakukan kegiatan jual beli saham secara langsung di pasar modal;
  - c. melakukan penyertaan modal, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b dan huruf c; dan
  - d. melakukan kegiatan usaha perasuransian, kecuali sebagai agen pemasaran produk asuransi syariah.
- (2) UUS dilarang:
  - a. melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah;
  - b. melakukan kegiatan jual beli saham secara langsung di pasar modal;
  - c. melakukan penyertaan modal, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf c; dan
  - d. melakukan kegiatan usaha perasuransian, kecuali sebagai agen pemasaran produk asuransi syariah.

#### Pasal 25

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dilarang:

- a. melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menerima Simpanan berupa Giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran;
- c. melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing, kecuali penukaran uang asing dengan izin Bank Indonesia;
- d. melakukan kegiatan usaha perasuransian, kecuali sebagai agen pemasaran produk asuransi syariah;
- e. melakukan penyertaan modal, kecuali pada lembaga yang dibentuk untuk menanggulangi kesulitan likuiditas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah; dan
- f. melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.

#### Pasal 26

- (1) Kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 20, dan Pasal 21 dan/atau produk dan jasa syariah, wajib tunduk kepada Prinsip Syariah.
- (2) Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.
- (3) Fatwa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia.
- (4) Dalam rangka penyusunan Peraturan Bank Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bank Indonesia membentuk komite perbankan syariah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembentukan, keanggotaan, dan tugas komite perbankan syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

#### BAB V

PEMEGANG SAHAM PENGENDALI, DEWAN KOMISARIS,

DEWAN PENGAWAS SYARIAH, DIREKSI,

DAN TENAGA KERJA ASING

Bagian Kesatu

Pemegang Saham Pengendali

#### Pasal 27

- (1) Calon pemegang saham pengendali Bank Syariah wajib lulus uji kemampuan dan kepatutan yang dilakukan oleh Bank Indonesia.

- (2) Pemegang saham pengendali yang tidak lulus uji kemampuan dan kepatutan wajib menurunkan kepemilikan sahamnya menjadi paling banyak 10% (sepuluh persen).
- (3) Dalam hal pemegang saham pengendali tidak menurunkan kepemilikan sahamnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka:
  - a. hak suara pemegang saham pengendali tidak diperhitungkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham;
  - b. hak suara pemegang saham pengendali tidak diperhitungkan sebagai penghitungan kuorum atau tidaknya Rapat Umum Pemegang Saham;
  - c. deviden yang dapat dibayarkan kepada pemegang saham pengendali paling banyak 10% (sepuluh persen) dan sisanya dibayarkan setelah pemegang saham pengendali tersebut mengalihkan kepemilikannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan
  - d. nama pemegang saham pengendali yang bersangkutan diumumkan kepada publik melalui 2 (dua) media massa yang mempunyai peredaran luas.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai uji kemampuan dan kepatutan diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

#### Bagian Kedua

#### Dewan Komisaris dan Direksi

#### Pasal 28

Ketentuan mengenai syarat, jumlah, tugas, kewenangan, tanggung jawab, serta hal lain yang menyangkut dewan komisaris dan direksi Bank Syariah diatur dalam anggaran dasar Bank Syariah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 29

- (1) Dalam jajaran direksi Bank Syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib terdapat 1 (satu) orang direktur yang bertugas untuk memastikan kepatuhan Bank Syariah terhadap pelaksanaan ketentuan Bank Indonesia dan peraturan perundang-undangan lainnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas untuk memastikan kepatuhan Bank Syariah terhadap pelaksanaan ketentuan Bank Indonesia dan peraturan perundang-undangan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

#### Pasal 30

- (1) Calon dewan komisaris dan calon direksi wajib lulus uji kemampuan dan kepatutan yang dilakukan oleh Bank Indonesia.
- (2) Uji kemampuan dan kepatutan terhadap komisaris dan direksi yang melanggar integritas dan tidak memenuhi kompetensi dilakukan oleh Bank Indonesia.

- (3) Komisaris dan direksi yang tidak lulus uji kemampuan dan kepatutan wajib melepaskan jabatannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai uji kemampuan dan kepatutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

#### Pasal 31

- (1) Dalam menjalankan kegiatan Bank Syariah, direksi dapat mengangkat pejabat eksekutif.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengangkatan pejabat eksekutif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

#### Bagian Ketiga

#### Dewan Pengawas Syariah

#### Pasal 32

- (1) Dewan Pengawas Syariah wajib dibentuk di Bank Syariah dan Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS.
- (2) Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham atas rekomendasi Majelis Ulama Indonesia.
- (3) Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas memberikan nasihat dan saran kepada direksi serta mengawasi kegiatan Bank agar sesuai dengan Prinsip Syariah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

#### Bagian Keempat

#### Penggunaan Tenaga Kerja Asing

#### Pasal 33

- (1) Dalam menjalankan kegiatannya, Bank Syariah dapat menggunakan tenaga kerja asing.
- (2) Tata cara penggunaan tenaga kerja asing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### BAB VI

### TATA KELOLA, PRINSIP KEHATI-HATIAN, DAN PENGELOLAAN RISIKO PERBANKAN SYARIAH

#### Bagian Kesatu

#### Tata Kelola Perbankan Syariah

#### Pasal 34



- (1) Bank Syariah dan UUS wajib menerapkan tata kelola yang baik yang mencakup prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesional, dan kewajaran dalam menjalankan kegiatan usahanya.
- (2) Bank Syariah dan UUS wajib menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata kelola yang baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

#### Bagian Kedua

#### Prinsip Kehati-hatian

#### Pasal 35

- (1) Bank Syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian.
- (2) Bank Syariah dan UUS wajib menyampaikan kepada Bank Indonesia laporan keuangan berupa neraca tahunan dan perhitungan laba rugi tahunan serta penjelasannya yang disusun berdasarkan prinsip akuntansi syariah yang berlaku umum, serta laporan berkala lainnya, dalam waktu dan bentuk yang diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.
- (3) Neraca dan perhitungan laba rugi tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib terlebih dahulu diaudit oleh kantor akuntan publik.
- (4) Bank Indonesia dapat menetapkan pengecualian terhadap kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- (5) Bank Syariah wajib mengumumkan neraca dan laporan laba rugi kepada publik dalam waktu dan bentuk yang ditentukan oleh Bank Indonesia.

#### Pasal 36

Dalam menyalurkan Pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau UUS dan kepentingan Nasabah yang mempercayakan dananya.

#### Pasal 37

- (1) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum penyaluran dana berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga yang berbasis syariah, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh Bank Syariah dan UUS kepada Nasabah Penerima Fasilitas atau sekelompok Nasabah Penerima Fasilitas yang terkait, termasuk kepada perusahaan dalam kelompok yang sama dengan Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan.
- (2) Batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh melebihi 30% (tiga puluh persen) dari modal Bank Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.



- (3) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum penyaluran dana berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh Bank Syariah kepada:
  - a. pemegang saham yang memiliki 10% (sepuluh persen) atau lebih dari modal disetor Bank Syariah;
  - b. anggota dewan komisaris;
  - c. anggota direksi;
  - d. keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
  - e. pejabat bank lainnya; dan
  - f. perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf e.
- (4) Batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh melebihi 20% (dua puluh persen) dari modal Bank Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- (5) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) wajib dilaporkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

#### Bagian Ketiga

#### Kewajiban Pengelolaan Risiko

#### Pasal 38

- (1) Bank Syariah dan UUS wajib menerapkan manajemen risiko, prinsip mengenal nasabah, dan perlindungan nasabah.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

#### Pasal 39

Bank Syariah dan UUS wajib menjelaskan kepada Nasabah mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi Nasabah yang dilakukan melalui Bank Syariah dan/atau UUS.

#### Pasal 40

- (1) Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan

Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

- (2) Bank Syariah dan UUS harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan.
- (3) Dalam hal harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

## BAB VII

### RAHASIA BANK

#### Bagian Kesatu

#### Cakupan Rahasia Bank

#### Pasal 41

Bank dan Pihak Terafiliasi wajib merahasiakan keterangan mengenai Nasabah Penyimpan dan Simpanannya serta Nasabah Investor dan Investasinya.

#### Bagian Kedua

#### Pengecualian Rahasia Bank

#### Pasal 42

- (1) Untuk kepentingan penyidikan pidana perpajakan, pimpinan Bank Indonesia atas permintaan Menteri Keuangan berwenang mengeluarkan perintah tertulis kepada Bank agar memberikan keterangan dan memperlihatkan bukti tertulis serta surat mengenai keadaan keuangan Nasabah Penyimpan atau Nasabah Investor tertentu kepada pejabat pajak.
- (2) Perintah tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyebutkan nama pejabat pajak, nama nasabah wajib pajak, dan kasus yang dikehendaki keterangannya.

#### Pasal 43

- (1) Untuk kepentingan peradilan dalam perkara pidana, pimpinan Bank Indonesia dapat memberikan izin kepada polisi, jaksa, hakim, atau penyidik lain yang diberi wewenang berdasarkan undang-undang untuk memperoleh keterangan dari Bank mengenai Simpanan atau Investasi tersangka atau terdakwa pada Bank.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan secara tertulis atas permintaan tertulis dari Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia, Jaksa Agung, Ketua

Mahkamah Agung, atau pimpinan instansi yang diberi wewenang untuk melakukan penyidikan.

- (3) Permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menyebutkan nama dan jabatan penyidik, jaksa, atau hakim, nama tersangka atau terdakwa, alasan diperlukannya keterangan, dan hubungan perkara pidana yang bersangkutan dengan keterangan yang diperlukan.

#### Pasal 44

Bank wajib memberikan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 43.

#### Pasal 45

Dalam perkara perdata antara Bank dan Nasabahnya, direksi Bank yang bersangkutan dapat menginformasikan kepada pengadilan tentang keadaan keuangan Nasabah yang bersangkutan dan memberikan keterangan lain yang relevan dengan perkara tersebut.

#### Pasal 46

- (1) Dalam rangka tukar-menukar informasi antarbank, direksi Bank dapat memberitahukan keadaan keuangan Nasabahnya kepada Bank lain.
- (2) Ketentuan mengenai tukar-menukar informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bank Indonesia.

#### Pasal 47

Atas permintaan, persetujuan, atau kuasa dari Nasabah Penyimpan atau Nasabah Investor yang dibuat secara tertulis, Bank wajib memberikan keterangan mengenai Simpanan Nasabah Penyimpan atau Nasabah Investor pada Bank yang bersangkutan kepada pihak yang ditunjuk oleh Nasabah Penyimpan atau Nasabah Investor tersebut.

#### Pasal 48

Dalam hal Nasabah Penyimpan atau Nasabah Investor telah meninggal dunia, ahli waris yang sah dari Nasabah Penyimpan atau Nasabah Investor yang bersangkutan berhak memperoleh keterangan mengenai Simpanan Nasabah Penyimpan atau Nasabah Investor tersebut.

#### Pasal 49

Pihak yang merasa dirugikan oleh keterangan yang diberikan oleh Bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42, Pasal 43, Pasal 45, dan Pasal 46, berhak untuk mengetahui isi keterangan tersebut dan meminta pembetulan jika terdapat kesalahan dalam keterangan yang diberikan.

### BAB VIII

#### PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Pasal 50

Pembinaan dan pengawasan Bank Syariah dan UUS dilakukan oleh Bank Indonesia.

## Pasal 51

- (1) Bank Syariah dan UUS wajib memelihara tingkat kesehatan yang meliputi sekurang-kurangnya mengenai kecukupan modal, kualitas aset, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, kualitas manajemen yang menggambarkan kapabilitas dalam aspek keuangan, kepatuhan terhadap Prinsip Syariah dan prinsip manajemen Islami, serta aspek lainnya yang berhubungan dengan usaha Bank Syariah dan UUS.
- (2) Kriteria tingkat kesehatan dan ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Bank Syariah dan UUS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

## Pasal 52

- (1) Bank Syariah dan UUS wajib menyampaikan segala keterangan dan penjelasan mengenai usahanya kepada Bank Indonesia menurut tata cara yang ditetapkan dengan Peraturan Bank Indonesia.
- (2) Bank Syariah dan UUS, atas permintaan Bank Indonesia, wajib memberikan kesempatan bagi pemeriksaan buku-buku dan berkas-berkas yang ada padanya, serta wajib memberikan bantuan yang diperlukan dalam rangka memperoleh kebenaran dari segala keterangan, dokumen, dan penjelasan yang dilaporkan oleh Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan.
- (3) Dalam rangka pelaksanaan tugas pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Bank Indonesia berwenang:
  - a. memeriksa dan mengambil data/dokumen dari setiap tempat yang terkait dengan Bank;
  - b. memeriksa dan mengambil data/dokumen dan keterangan dari setiap pihak yang menurut penilaian Bank Indonesia memiliki pengaruh terhadap Bank; dan
  - c. memerintahkan Bank melakukan pemblokiran rekening tertentu, baik rekening Simpanan maupun rekening Pembiayaan.
- (4) Keterangan dan laporan pemeriksaan tentang Bank Syariah dan UUS yang diperoleh berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) tidak diumumkan dan bersifat rahasia.

## Pasal 53

- (1) Bank Indonesia dapat menugasi kantor akuntan publik atau pihak lainnya untuk dan atas nama Bank Indonesia, melaksanakan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2).
- (2) Persyaratan dan tata cara pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

## Pasal 54



- (1) Dalam hal Bank Syariah mengalami kesulitan yang membahayakan kelangsungan usahanya, Bank Indonesia berwenang melakukan tindakan dalam rangka tindak lanjut pengawasan antara lain:
  - a. membatasi kewenangan Rapat Umum Pemegang Saham, komisaris, direksi, dan pemegang saham;
  - b. meminta pemegang saham menambah modal;
  - c. meminta pemegang saham mengganti anggota dewan komisaris dan/atau direksi Bank Syariah;
  - d. meminta Bank Syariah menghapusbukukan penyaluran dana yang macet dan memperhitungkan kerugian Bank Syariah dengan modalnya;
  - e. meminta Bank Syariah melakukan penggabungan atau peleburan dengan Bank Syariah lain;
  - f. meminta Bank Syariah dijual kepada pembeli yang bersedia mengambil alih seluruh kewajibannya;
  - g. meminta Bank Syariah menyerahkan pengelolaan seluruh atau sebagian kegiatan Bank Syariah kepada pihak lain; dan/atau
  - h. meminta Bank Syariah menjual sebagian atau seluruh harta dan/atau kewajiban Bank Syariah kepada pihak lain.
- (2) Apabila tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum cukup untuk mengatasi kesulitan yang dialami Bank Syariah, Bank Indonesia menyatakan Bank Syariah tidak dapat disehatkan dan menyerahkan penanganannya ke Lembaga Penjamin Simpanan untuk diselamatkan atau tidak diselamatkan.
- (3) Dalam hal Lembaga Penjamin Simpanan menyatakan Bank Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diselamatkan, Bank Indonesia atas permintaan Lembaga Penjamin Simpanan mencabut izin usaha Bank Syariah dan penanganan lebih lanjut dilakukan oleh Lembaga Penjamin Simpanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Atas permintaan Bank Syariah, Bank Indonesia dapat mencabut izin usaha Bank Syariah setelah Bank Syariah dimaksud menyelesaikan seluruh kewajibannya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pencabutan izin usaha Bank Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

## BAB IX

### PENYELESAIAN SENGKETA

#### Pasal 55

- (1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.



- (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.
- (3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.

## BAB X

### SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 56

Bank Indonesia menetapkan sanksi administratif kepada Bank Syariah atau UUS, anggota dewan komisaris, anggota Dewan Pengawas Syariah, direksi, dan/atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS, yang menghalangi dan/atau tidak melaksanakan Prinsip Syariah dalam menjalankan usaha atau tugasnya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang ini.

#### Pasal 57

- (1) Bank Indonesia mengenakan sanksi administratif kepada Bank Syariah atau UUS, anggota dewan komisaris, anggota Dewan Pengawas Syariah, direksi, dan/atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang melanggar Pasal 41 dan Pasal 44.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi ketentuan pidana sebagai akibat dari pelanggaran kerahasiaan bank.

#### Pasal 58

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini adalah:
  - a. denda uang;
  - b. teguran tertulis;
  - c. penurunan tingkat kesehatan Bank Syariah dan UUS;
  - d. pelarangan untuk turut serta dalam kegiatan kliring;
  - e. pembekuan kegiatan usaha tertentu, baik untuk kantor cabang tertentu maupun untuk Bank Syariah dan UUS secara keseluruhan;
  - f. pemberhentian pengurus Bank Syariah dan Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS, dan selanjutnya menunjuk dan mengangkat pengganti sementara sampai Rapat Umum Pemegang Saham mengangkat pengganti yang tetap dengan persetujuan Bank Indonesia;
  - g. pencantuman anggota pengurus, pegawai, dan pemegang saham Bank Syariah dan Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS dalam daftar orang tercela di bidang perbankan; dan/atau

- h. pencabutan izin usaha.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bank Indonesia.

## BAB XI

### KETENTUAN PIDANA

#### Pasal 59

- (1) Setiap orang yang melakukan kegiatan usaha Bank Syariah, UUS, atau kegiatan penghimpunan dana dalam bentuk Simpanan atau Investasi berdasarkan Prinsip Syariah tanpa izin usaha dari Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 22 dipidana dengan pidana penjara paling singkat 5 (lima) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah).
- (2) Dalam hal kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan hukum, penuntutan terhadap badan hukum dimaksud dilakukan terhadap mereka yang memberi perintah untuk melakukan perbuatan itu dan/atau yang bertindak sebagai pemimpin dalam perbuatan itu.

#### Pasal 60

- (1) Setiap orang yang dengan sengaja tanpa membawa perintah tertulis atau izin dari Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 43 memaksa Bank Syariah, UUS, atau pihak terafiliasi untuk memberikan keterangan, dipidana dengan pidana penjara paling singkat 2 (dua) tahun dan paling lama 4 (empat) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah).
- (2) Anggota direksi, komisaris, pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS, atau Pihak Terafiliasi lainnya yang dengan sengaja memberikan keterangan yang wajib dirahasiakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 dipidana dengan pidana penjara paling singkat 2 (dua) tahun dan paling lama 4 (empat) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dan paling banyak Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah).

#### Pasal 61

Anggota dewan komisaris, direksi, atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang dengan sengaja tidak memberikan keterangan yang wajib dipenuhi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, Pasal 47, dan Pasal 48 dipidana dengan pidana penjara paling singkat 2 (dua) tahun dan paling lama 7

(tujuh) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dan paling banyak Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah).

#### Pasal 62

- (1) Anggota dewan komisaris, direksi, atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang dengan sengaja:
- a. tidak menyampaikan laporan keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2); dan/atau
  - b. tidak memberikan keterangan atau tidak melaksanakan perintah yang wajib dipenuhi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 dipidana dengan pidana penjara paling singkat 2 (dua) tahun dan paling lama 10 (sepuluh) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).
- (2) Anggota dewan komisaris, direksi, atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang lalai:
- a. tidak menyampaikan laporan keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2); dan/atau
  - b. tidak memberikan keterangan atau tidak melaksanakan perintah yang wajib dipenuhi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52
- dipidana dengan pidana kurungan paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 2 (dua) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

#### Pasal 63

- (1) Anggota dewan komisaris, direksi, atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang dengan sengaja:
- a. membuat atau menyebabkan adanya pencatatan palsu dalam pembukuan atau dalam laporan, dokumen atau laporan kegiatan usaha, dan/atau laporan transaksi atau rekening suatu Bank Syariah atau UUS;
  - b. menghilangkan atau tidak memasukkan atau menyebabkan tidak dilakukannya pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, dokumen atau laporan kegiatan usaha, dan/atau laporan transaksi atau rekening suatu Bank Syariah atau UUS; dan/atau
  - c. mengubah, mengaburkan, menyembunyikan, menghapus, atau menghilangkan adanya suatu pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, dokumen atau laporan kegiatan usaha, dan/atau laporan transaksi atau rekening suatu Bank Syariah atau UUS, atau dengan sengaja mengubah, mengaburkan, menghilangkan, menyembunyikan, atau merusak catatan pembukuan tersebut
- dipidana dengan pidana penjara paling singkat 5 (lima) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan paling banyak Rp 200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah).
- (2) Anggota dewan komisaris, direksi, atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang dengan sengaja:

- a. meminta atau menerima, mengizinkan atau menyetujui untuk menerima suatu imbalan, komisi, uang tambahan, pelayanan, uang, atau barang berharga untuk keuntungan pribadinya atau untuk keuntungan keluarganya, dalam rangka:
  1. mendapatkan atau berusaha mendapatkan bagi orang lain dalam memperoleh uang muka, bank garansi, atau fasilitas penyaluran dana dari Bank Syariah atau UUS;
  2. melakukan pembelian oleh Bank Syariah atau UUS atas surat wesel, surat promes, cek dan kertas dagang, atau bukti kewajiban lainnya;
  3. memberikan persetujuan bagi orang lain untuk melaksanakan penarikan dana yang melebihi batas penyaluran dananya pada Bank Syariah atau UUS; dan/atau
- b. tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan Bank Syariah atau UUS terhadap ketentuan dalam Undang-undang ini dipidana dengan pidana penjara paling singkat 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).

#### Pasal 64

Pihak Terafiliasi yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS terhadap ketentuan dalam Undang-Undang ini dipidana dengan pidana penjara paling singkat 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun

dan pidana denda paling sedikit Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp 100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).

#### Pasal 65

Pemegang saham yang dengan sengaja menyuruh anggota dewan komisaris, direksi, atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan yang mengakibatkan Bank Syariah atau UUS

tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan Bank Syariah atau UUS terhadap ketentuan dalam Undang-Undang ini dipidana dengan pidana penjara paling singkat 7 (tujuh) tahun dan paling lama 15 (lima belas)

tahun dan pidana denda paling sedikit Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah).

#### Pasal 66

- (1) Anggota direksi atau pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang dengan sengaja:



- a. melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan perbuatan tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Bank Syariah atau UUS atau menyebabkan keadaan keuangan Bank Syariah atau UUS tidak sehat;
- b. menghalangi pemeriksaan atau tidak membantu pemeriksaan yang dilakukan oleh dewan komisaris atau kantor akuntan publik yang ditugasi oleh dewan komisaris;
- c. memberikan penyaluran dana atau fasilitas penjaminan dengan melanggar ketentuan yang berlaku yang diwajibkan pada Bank Syariah atau UUS, yang mengakibatkan kerugian sehingga membahayakan kelangsungan usaha Bank Syariah atau UUS; dan/atau
- d. tidak melakukan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan Bank Syariah atau UUS terhadap ketentuan Batas Maksimum Pemberian Penyaluran Dana sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang ini dan/atau ketentuan yang berlaku

dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

- (2) Anggota direksi dan pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS yang dengan sengaja melakukan penyalahgunaan dana Nasabah, Bank Syariah atau UUS dipidana dengan pidana penjara paling singkat 2 (dua) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan paling banyak Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

## BAB XII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 67

- (1) Bank Syariah atau UUS yang telah memiliki izin usaha pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku dinyatakan telah memperoleh izin usaha berdasarkan Undang-Undang ini.
- (2) Bank Syariah atau UUS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini paling lama 1 (satu) tahun sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini.

#### Pasal 68

- (1) Dalam hal Bank Umum Konvensional memiliki UUS yang nilai asetnya telah mencapai paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total nilai aset bank induknya atau 15 (lima belas) tahun sejak berlakunya Undang-Undang ini, maka Bank Umum Konvensional dimaksud wajib melakukan Pemisahan UUS tersebut menjadi Bank Umum Syariah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pemisahan dan sanksi bagi Bank Umum Konvensional yang tidak melakukan Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.



**BAB XIII**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 69**

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, segala ketentuan mengenai Perbankan Syariah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790) beserta peraturan pelaksanaannya dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang ini.

**Pasal 70**

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta

pada tanggal 16 Juli 2008

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 16 Juli 2008

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA

REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

ANDI MATTALATTA





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
**FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XVII/S/II/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S/1/VIII/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

**BUKTI KONSULTASI SKRIPSI**

Nama : Nirmala Wijayanti  
NIM : 1322151  
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah  
Dosen Pembimbing : Burhanuddin Susanto, SH., M.Hum.  
Judul Skripsi : Penerimaan *Cover Note* Notaris Terhadap Pemberian  
Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbangk  
Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)

No	Hari, Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Rabu, 8 Maret 2017	Proposal Skripsi	
2	Rabu, 23 Maret 2017	Revisi Proposal Skripsi	
3	Jumat, 4 Mei 2017	BAB I Dan BAB II	
4	Rabu, 12 Mei 2017	Revisi BAB I dan BAB II	
5	Rabu, 15 Mei 2017	Pedoman Wawancara	
6	Senin, 19 Mei 2017	BAB III dan BAB IV	
7	Kamis, 29 Mei 2017	Revisi BAB III dan BAB IV	
8	Rabu, 31 Mei 2017	Revisi BAB IV	
9	Jumat 2 Juni 2017	Abstrak	
10	Selasa, 6 Juni 2017	ACC BAB I, II, III, IV, dan V	

Malang, 07 Juni 2017  
Mengetahui a.n Dekan  
Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.  
NIP: 196910241995031003



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
**FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XVI/IS/III/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

Nomor : Un.03.2/TL.01/1928/2016  
Lampiran : 1 eks  
Perihal : Pra-Penelitian

05 DEC 2016

Kepada Yth.

Bank BTN Syariah Malang  
Jalan Jaks Agung Suprpto No. 87,  
Rampal Celaket, Klojen, Kota Malang, Jawa Timur 65111

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Dengan hormat, kami mohon agar :

Nama : Nirmala Wijayanti  
NIM : 13220151  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Hukum Bisnis Syari'ah

diperkenankan mengadakan pra-penelitian (*pra research*) di daerah/lingkungan wewenang Bank BTN Syariah Malang, guna menyelesaikan tugas akhir/skripsi, yang berjudul: **Legalitas Penerbitan Cover Note Pejabat Pembuat Akta Tanah ~~Pembelian~~ <sup>Pembelian</sup> Pembiayaan Kredit ~~Bank~~ Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Malang)**

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu, kami mengucapkan terima kasih.

*Cakung*

Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

an. Nirmala Wijayanti  
✓ Magizinten pra research di BTN syariah Malang  
per krgnl. → Desember 2016



Dr. Suwandi, M.H.  
NIP 19610415 200003 1 001

Dinar Rizky Fauziah  
Branch legal Representative



- Tembusan:
1. Dekan
  2. Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah
  3. Kabag. Tata Usaha

*judul ybs bisa diumumkan dgn pembimbing Burhanudin, S.H., M.Hum  
8/12/2016*





PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
Kantor Cabang Syariah Malang  
Jl. Agung Suprpto 87 Malang, 65112  
Telp. 0341-3012469  
Fax. 0341-3012470  
www.btn.co.id



**SURAT KETERANGAN**  
No 301 /MLG/SUPP/VI/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ


PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa yang tercantum di bawah ini :


Nama : Nirmala Wijayanti  
Alamat : Dsn Kranggan, RT 01 RW 02 Desa Pojok Kec. Garum Keb. Blitar  
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah  
Lembaga Pendidikan : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Adalah benar telah melakukan kegiatan penelitian untuk tugas skripsi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang pada tanggal 23 Mei 2017.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 6 Juni 2017  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk  
KANTOR CABANG SYARIAH MALANG

  
Nurul Astuti  
Branch Manager

  
Rudy Widiatmoko  
DBM Supporting

No. NPWPW : 01.001.609.5-651.002





**NOTARIS - PPAT**  
**LULUK WAFIROH, SH., SpN.**

SK. Menteri Kehakiman dan HAM RI No. C-59HT.03.01.Th.2001, Tgl.15 Maret 2001  
SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 14-X.A.-2003 Tgl. 4 Desember 2003  
Kantor : Jl. Cengger Ayam No. 40 Malang Telp. 0341-403132, Flexi. 0341-7059318 Fax. 0341-419463, 403132

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 28/LW/VI/2017

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **LULUK WAFIROH, SH., SpN.**  
Jabatan : Notaris/PPAT Kota Malang  
Alamat : Jl. Cengger Ayam 40 Kota Malang

Menerangkan bahwa :

Nama : Nirmala Wijayanti  
Alamat : Dsn Kranggan, RT/RW 001/002, Desa Pojok, Kecamatan Garum,  
Kabupaten Blitar  
No. KTP : 3505115702950002  
Pekerjaan : Mahasiswa Fakultas Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri  
Maulana Malik Ibrahim Malang

-- Telah melakukan kunjungan dan menghadap kepada Saya, Notaris pada hari Selasa  
tanggal 6 Juni 2017, dalam rangka melaksanakan tugas kuliah.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 06 Juni 2016

Hormat kami,

**LULUK WAFIROH, SH., SpN**  
Notaris/PPAT di Kota Malang

## LAMPIRAN 6

### **Keabsahan Cover Note Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang**

Oleh : Nirmala Wijayanti (13220151)

#### **Pedoman Wawancara**

1. Apakah pengertian cover note itu dalam dunia perbankan syariah khususnya di Bank BTN syariah Cabang Malang ?
2. Apakah kredit pemilikan rumah itu ?
3. Apakah yang melatarbelakangi munculnya cover note dalam pembiayaan KPR di Bank BTN syariah Cabang Malang ?
4. Bagaimanakah cover note dalam pembiayaan kredit kepemilikan rumah khususnya di Bank BTN syariah Cabang Malang ?
5. Bagiamanakah contohnya ?
6. Bagaimanakah peraturan di Bank BTN syariah Cabang Malang mengenai cover note dalam pembiayaan KPR ?
7. Bagaimanakah mekanisme Bank BTN Syariah Cabang Malang dalam pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah kepada nasabah dengan menggunakan cover note?
8. Bagaimanakah penerimaan cover note notaris terhadap pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah di Bank BTN syariah cabang Malang ?
9. Bagaimanakah legalitas cover note itu sendiri dalam pelaksanaan pembiayaan KPR di Bank BTN syariah Cabang Malang sedangkan notaris menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris , notaris tidak berwenang mengeluarkan cover note ?
10. Bagaimanakah pemecahannya dan solusinya apabila dalam pelaksanaan pembiayaan KPR di Bank BTN syariah Cabang Malang terdapat wanprestasi?

## LAMPIRAN 7

### **Keabsahan Cover Note Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang**

Oleh : Nirmala Wijayanti (13220151)

#### **Pedoman Wawancara**

1. Apakah pengertian cover note itu?
2. Apakah yang melatarbelakangi munculnya cover note dalam dunia kenotariatan?
3. Bagaimanakah peraturan yang digunakan dalam penerbitan cover note ?
4. Bagaimanakah tingkat kelegalitasan cover note ?
5. Bagaimanakah kekuatan hukum cover note itu sendiri, sedangkan notaris menurut Undang–Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris , notaris tidak berwenang mengeluarkan cover note ?
6. Bagaimanakah pemecahannya dan solusinya bila cover note tersebut menimbulkan wanprestasi oleh notaris yang mengeluarkannya?

## LAMPIRAN 8 DOKUMENTASI PENELITIAN

Wawancara dengan saudara Achmad Syukran Selaku legal document di Bank  
BTN Syariah Cabang Malang





**Wawancara dengan Ibu Luluk Wafiroh.,SH.,SpN selaku notaris  
(Jl. Cengger Ayam No. 40, Tulusrejo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa  
Timur 65141)**





**LAMPIRAN 9**  
**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

**A. Data Diri**

Nama : Nirmala Wijayanti

Tempat Tanggal Lahir : Malang, 17 February 1995

Jenis Kelamin : Perempuan

Alamat : Dusun Kranggan RT 01 RW 02 Desa Pojok  
Kecamatan Garum Kabupaten Blitar. Kode Pos  
66182

Nomor Telepon : 081559733044

Pekerjaan : Mahasiswa

Agama : Islam

Status Perkawinan : Belum Menikah

Golongan Darah : A

Motto : *“Do not put off doing a job because nobody  
knows whether we can meet tomorrow or not”*

Email : Nirmalawijayanti17@gmail.com

**B. Riwayat Pendidikan**

**Pendidikan Formal :**

1999-2001 : TK PERTIWI

2001-2007 : SDN POJOK 01

2007-2010 : SMPN 01 BLITAR  
2010-2013 : MAN KOTA BLITAR  
2013-Sekarang : S1-Hukum Bisnis Syariah, Universitas  
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim  
Malang

