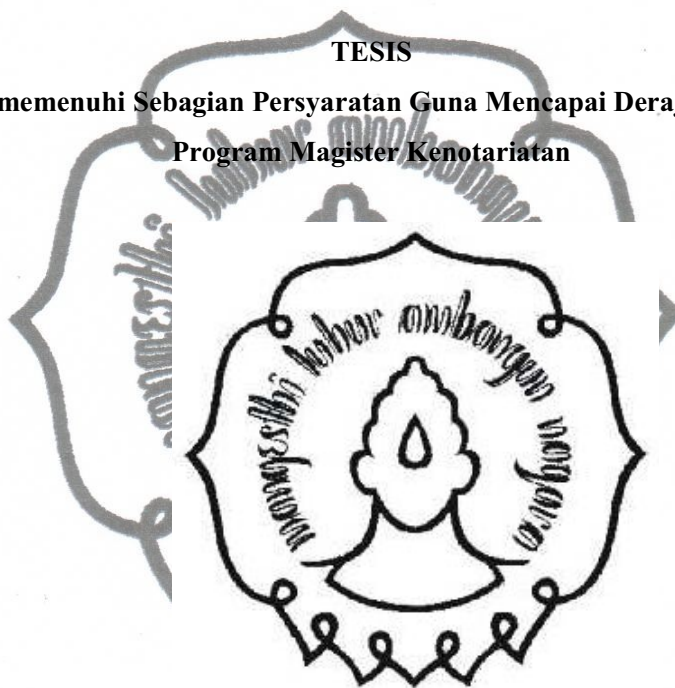


**PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PERBANKAN DENGAN  
COVERNOTE NOTARIS-PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI  
SYARAT PENCAIRAN PEMBIAYAAN**

**(Studi di Perseroan Terbatas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah  
Insan Madani Sukoharjo)**

**TESIS**

**Untuk memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister  
Program Magister Kenotariatan**



**Oleh :**

**LILIN ROYANI  
NIM. S351208024**



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA  
2015**

**PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PERBANKAN DENGAN  
COVERNOTE NOTARIS-PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI SYARAT  
PENCAIRAN PEMBIAYAAN  
(Studi di Perseroan Terbatas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah  
Insan Madani Sukoharjo)**

**DISUSUN OLEH:**

**LILIN ROYANI  
NIM. S351208024**

**Telah Disetujui oleh Tim Pembimbing:  
Dewan Pembimbing**

Jabatan	Nama	Tanda tangan
		
Tanggal		
a. Pembimbing I	<u>Dr. M. Hudi Asrori S. SH., M.Hum</u> NIP. 196011071989111001	
b. Pembimbing II	<u>Hernawan Hadi, SH., M.Hum</u> NIP. 196005201986011001	

Mengetahui :  
Kepala Program Magister Kenotariatan

  
Burhanudin Harahap, SH., MH., MSI., Ph.D  
NIP. 1960071619850031004

**PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PERBANKAN DENGAN  
COVERNOTE NOTARIS-PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI SYARAT  
PENCAIRAN PEMBIAYAAN**

(Studi di Perseroan Terbatas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah  
Insan Madani Sukoharjo)

**DISUSUN OLEH:**

**LILIN ROYANI**

**NIM. S351208024**

Telah disetujui oleh Tim Penguji :

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
1. Ketua	Prof. Dr. Adi Sulistiyono, SH., MH NIP. 196302091988031003		
2. Sekretaris	Dr. M. Hudi Asrori, SH., M.Hum NIP. 196011071989111001		6/8-2015
3. Penguji Pembanding Internal	Dr. Pujiono, SH., MH NIP. 197910142003121001		
4. Penguji Pembanding Eksternal	Dr. M. Irnawan Darori, SH., MM		
5. Anggota Penguji	Hernawan Hadi, SH., M.Hum NIP. 196005201986011001		6/8-2015

Mengetahui :

Direktur Program  
Pascasarjana



Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd.  
NIP. 196007271987021001

Kepala Program Studi  
Manajemen Notariatan



Burhanudin H, SH., MH., MSI., Ph.D  
NIP. 19600716 198503 1 004

**PERNYATAAN**

NAMA : LILIN ROYANI

NIM : S351208024

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul "PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PERBANKAN DENGAN *COVERNOTE* NOTARIS-PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI SYARAT PENCAIRAN PEMBIAYAAN (Studi di Perseroan Terbatas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Insan Madani Sukoharjo)" adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya, dalam tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta, Juli 2015

Yang membuat pernyataan,

  
Lilin Royani

## MOTTO

Jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu. Dan sesungguhnya yang demikian itu sungguh berat, kecuali bagi orang-orang yang khusuk (yaitu) orang-orang yang meyakini bahwa mereka akan menemui Tuhannya dan bahwa mereka akan kembali pada-Nya.

(QS. Al Baqarah : 45-46)

Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.

(QS. Al Baqarah : 286)

Pendidikan merupakan perlengkapan paling baik untuk hari tua.

(Aristoteles)

## PERSEMBAHAN

Sebuah karya sederhana ini penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT, atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya.
2. Junjungan Besar Nabi Muhammad SAW Pembawa Risallah Allah SWT yang selalu menjadi panutan bagi seluruh umatnya.
3. Ayahanda dan Ibunda tercinta yang telah memberikan seluruh cinta, perhatian dan kasihnya kepada ananda.
4. Saudara kembar dan adik-adik tersayang yang telah memberikan warna dalam hidupku.
5. Seseorang yang dengan ijin-Nya kelak akan menjadi bagian terpenting dalam hidupku.
6. Kedua pembimbing tesis, beliau-beliau yang telah dengan sabar meluangkan waktu untuk membimbingku, serta telah banyak memberikan bantuan dan arahan.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PERBANKAN DENGAN *COVERNOTE* NOTARIS-PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI SYARAT PENCAIRAN PEMBIAYAAN (Studi di Perseroan Terbatas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Insan Madani Sukoharjo)” sebagai tugas yang wajib harus diselesaikan oleh setiap mahasiswa untuk melengkapi syarat memperoleh derajat Magister (S2) dalam Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam seluruh kegiatan perbankan merupakan salah satu cara untuk menciptakan perbankan yang sehat. Hal tersebut didasarkan karena risiko tinggi dalam memberikan pembiayaan sebagai salah satu kegiatan usaha bank syariah. Selain itu, kegagalan di dalam pembiayaan dapat berakibat pada terpengaruhinya kesehatan dan kelangsungan usaha bank tersebut. *Covernote* merupakan surat keterangan yang dibuat oleh notaris atau PPAT selaku pejabat umum yang menjelaskan adanya peristiwa hukum yang telah terjadi yang dibuat oleh notaris dalam segala situasi dan kondisi terkait tugas dan jabatannya. Tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kewenangan notaris/PPAT untuk mengeluarkan *covernote*. Maka kajian ini akan menyoroti tentang pentingnya pelaksanaan prinsip kehati-hatian perbankan dengan *covernote* sebagai syarat pencairan pembiayaan.

Banyak pihak yang berperan besar dalam memberikan bantuan sampai selesainya tesis ini, untuk itu ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S, selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta
3. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.



4. Bapak Burhanudin Harahap, S.H., M.H., M.SI., Ph.D, selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ijin penelitian.
5. Segenap Dosen Pengajar Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis.
6. Bapak Dr. M. Hudi Asrori S, S.H., M.Hum., selaku pembimbing tesis yang telah memberikan waktu, tenaga, bimbingan dan memberikan berbagai masukan serta saran dalam menyusun tesis ini.
7. Bapak Hernawan Hadi, S.H., M.Hum., selaku pembimbing tesis yang telah memberikan waktu, tenaga, bimbingan dan memberikan berbagai masukan serta saran dalam menyusun tesis ini.
8. Bapak Bundiardjo Gunawan selaku Direktur PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Insan Madani Sukoharjo yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melaksanakan penelitian dan membantu sampai selesai.
9. Segenap karyawan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Insan Madani Sukoharjo yang telah membantu memberikan ilmu, pembelajaran dan membantu penelitian penulis sampai selesai.
10. Ibu Primastuti, S.H. dan Ibu Sanur Kusmastuti, S.H. yang telah memberikan ilmu, pembelajaran dan membantu penelitian penulis sampai selesai.
11. Ibu Nanis Warsiyani, S.H. yang telah memberikan ilmu, pembelajaran dan membantu penelitian penulis sampai selesai
12. Karyawan dan Staff Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah membantu kelancaran perkuliahan.
13. Kedua orang tuaku, yang selalu ada memberikan dukungan, doa, kasih sayang, pengertian kepada penulis sehingga penulis lebih bersemangat menyelesaikan penyusunan tesis ini.
14. Saudara kembar, adik-adik, dan keponakan yang telah memberikan nasehat, semangat dan doa untuk penulis.

15. Keluarga besar Bapak Hernawan di Bandung, Matthew Reza Hernawan, dan Fransiska Rena Hernawati yang telah memberikan nasehat, semangat dan doa untuk penulis.
16. Teman-teman kelas B dan kelas A Angkatan I Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
17. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan kontribusi kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna baik dari segi substansi maupun teknik penulisan, oleh karena itu kritik dan saran dari berbagai pihak sangat penulis harapkan demi penyempurnaan penulisan hukum selanjutnya. Semoga tesis ini memberikan manfaat kepada semua pihak baik untuk penulisan, akademisi maupun masyarakat umum.

Surakarta, Juli 2015

Penulis

Lilin Royani



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT.....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	12
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	13
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Kerangka Teori .....	15
1. Tinjauan Tentang Perbankan Syariah .....	15
a. Pengertian Bank dan Lembaga Perbankan.....	15
b. Pengertian Bank Syariah.....	15
c. Kegiatan Usaha Bank Syariah.....	16
2. Tinjauan Tentang Pembiayaan .....	19
a. Pengertian Pembiayaan .....	19
b. Jenis-Jenis Pembiayaan.....	20
c. Asas, Fungsi, dan Tujuan Pembiayaan .....	21
d. Prinsip-Prinsip Pembiayaan .....	22
e. Akad Pembiayaan.....	25

3. Tinjauan Tentang Prinsip Kehati-hatian .....	26
4. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....	35
a. Pengertian dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan .....	35
b. Subyek Hak Tanggungan .....	37
c. Obyek Hak Tanggungan .....	38
d. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	39
e. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	45
f. Hapusnya Hak Tanggungan .....	45
g. Eksekusi Hak Tanggungan .....	46
5. Tinjauan Tentang Notaris.....	47
a. Pengertian Notaris.....	47
b. Tugas dan Wewenang Notaris.....	48
c. Kewajiban Notaris.....	49
d. Larangan Notaris .....	50
6. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	51
a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	51
b. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	53
7. Tinjauan Tentang <i>Covernote</i> .....	54
8. Teori Efektivitas Hukum.....	57
B. Penelitian Yang Relevan .....	62
C. Kerangka Berpikir .....	69
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
1. Jenis Penelitian.....	74
2. Sifat Penelitian .....	74
3. Lokasi Penelitian.....	74
4. Pendekatan Penelitian .....	75
5. Jenis Data Penelitian .....	75
6. Teknik Pengumpulan Data.....	77
7. Teknik Analisis Data.....	78
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Kekuatan Hukum <i>Covernote</i> yang Digunakan sebagai Syarat Pencairan	

Pembiayaan dalam Bisnis Perbankan.....	80
B. Kendala yang Dihadapi Terkait dengan Pelaksanaan Prinsip.....	
Kehati-hatian Terhadap Pembiayaan yang Dicairkan dengan Syarat .....	
Covernote Notaris/PPAT .....	113
BAB IV PENUTUP	
A. Simpulan .....	154
B. Implikasi.....	155
C. Saran.....	155
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



**DAFTAR TABEL**

	Halaman
Tabel 1 Perbedaan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dengan penelitian lilin Royani .....	63
Tabel 2 Perbedaan Bank Konvensional dengan Bank Syariah .....	81



### DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 : Alur Kerangka Berpikir .....	69
Gambar 2 : Teknik Analisis Data.....	79



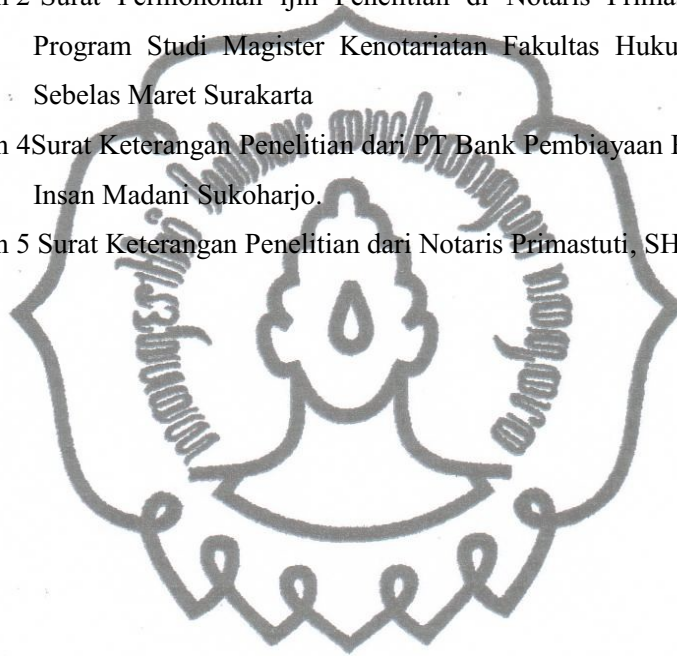
## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Permohonan ijin Penelitian di PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Insan Madani Sukoharjo dari Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Lampiran 2 Surat Permohonan ijin Penelitian di Notaris Primastuti, SH dari Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Lampiran 4 Surat Keterangan Penelitian dari PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Insan Madani Sukoharjo.

Lampiran 5 Surat Keterangan Penelitian dari Notaris Primastuti, SH





## ABSTRAK

Lilin Royani. S3501208024. PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PERBANKAN DENGAN *COVERNOTE* NOTARIS-PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI SYARAT PENCAIRAN PEMBIAYAAN (Studi di Perseroan Terbatas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Insan Madani Sukoharjo). 2015. Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Penelitian ini mengkaji mengenai bagaimana kekuatan hukum *covernote* dan kendala apa yang dihadapi oleh bank dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian terhadap pembiayaan yang dicairkan dengan menggunakan *covernote* sebagai syarat pencairan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif. Lokasi penelitian di PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Insan Madani Sukoharjo, Notaris Kabupaten Klaten, dan Notaris Kota Surakarta. Jenis data meliputi data primer dan data sekunder. Teknik Pengumpulan data dengan wawancara dan kepustakaan. Teknik analisis data menggunakan teknik analisis kualitatif dengan model interaktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *covernote* merupakan surat keterangan yang menjelaskan adanya peristiwa hukum yang telah terjadi di hadapan notaris/PPAT. Keberadaan *covernote* dalam bisnis perbankan memberikan keyakinan, kepercayaan, dan rasa aman bagi bank dalam mencairkan pembiayaan. *Covernote* tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak menjamin kepastian hukum karena bukan akta otentik dan tidak ada satupun pasal dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menafsirkan tugas dan kewenangan notaris/PPAT untuk mengeluarkan *covernote*. *Covernote* timbul berdasarkan praktek dan kebutuhan dalam bisnis perbankan sehingga hanya mengikat secara moral antara bank dengan notaris/PPAT. Pelaksanaan prinsip kehati-hatian perbankan terhadap pembiayaan yang dicairkan dengan syarat *covernote* di PT BPRS Insan Madani Sukoharjo mengalami kendala karena tidak terdapat pengaturan secara jelas mengenai pengaturan *covernote* dalam perundang-undangan, kurangnya pemahaman mengenai akibat hukum dari *covernote*, tingginya tingkat persaingan antar bank syariah, persyaratan administrasi pembiayaan yang kurang dilengkapi, pemasangan di kantor pertanahan yang membutuhkan waktu, dan permasalahan dari debitor. Kesehatan bank adalah kepentingan semua pihak oleh karena itu salah satu langkah yang ditempuh adalah dengan menegakkan disiplin bank dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian. Notaris/PPAT dalam bertindak harus sesuai dengan kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi bank dan nasabah.

Kata Kunci : Prinsip Kehati-hatian, Pembiayaan, *Covernote*

**ABSTRACT**

Lilin Royani. S3501208024. **IMPLEMENTATION OF PRUDENTIAL BANKING PRINCIPLE WITH COVERNOTES BY NOTARY-CONVEYANCER AS REQUIREMENTS FOR FINANCE DISBURSEMENT (A Study on the Limited Liability Company of PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Insan Madani Sukoharjo)**. The Graduate Program in Notarial Law, Sebelas Maret University, Surakarta 2015.

*This research are studies how the legal force of covernotes is and what constraints are encountered by bank in the implementation of prudential banking principle on the finance with covernotes by notaries/conveyancers as requirements for loan disbursement.*

*This research used the descriptive empirical research method. It was conducted at the limited liability company of PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Insan Madani Sukoharjo, a notary office in Klaten Regency, and a notary officer in Surakarta City. The data of research consisted of primary and secondary ones. They were collected through in-depth interview and library research. They were analyzed by using the interactive model of analysis.*

*The result of research shows that cover note is a certificate to explain that there is a legal event taking place before a notary/a conveyancer. The existence of cover notes in banking business provides a confidence, a trust, and a sense of security for banks in finance disbursement. The cover notes do not bear a legal force and do not guarantee a legal certainty because they are not authentic deeds. In addition, none of the articles of Law Number 2 of 2014 regarding Amendment to Law Number 30 of 2004 regarding Notary Profession and Government Regulation Number: 37 of 1998 interprets the duties and authorities of notaries/conveyancers to issue cover notes. The cover notes occur due to the practice and need in banking business so that they only bound between the bank and notaries/conveyancers morally. The implementation of prudential banking principle on the finance with covernotes as requirements for finance disbursement at the limited liability company of PT BPRS Insan Madani Sukoharjo encounters some problems due to the following : There is not any explicit covernote regulation in laws and regulations, The bank are lack of legal consequence understanding, the competition among sharia banks is tough, the administrative requirements for the finance disbursement are less completed, the arrangement of it at the Land Office requires much time; and many problems occur due to the debtors. The health of banks is for the interest of all parties, and therefore one measure that shall be done is to enforce the discipline of banks in implementing the prudential banking principle. The notaries/conveyancers when acting shall conform to their authorities based on the prevailing laws and regulations so as to give legal protection to banks and customers.*

**Keywords:** *prudential banking principle, finance, covernotes*