

LAMPIRAN 1

DRAFT WAWANCARA NOTARIS

Narasumber : WULAN LESTARI HARJA, S.H., M.Kn (PPAT)

Waktu Pelaksanaan : Senin, 115 Juni 2026

Masa kerja sebagai Notarus rekanan BTN : 4 tahun

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

1. Menurut Pandangan Ibu, apa kedudukan hukum covernote dalam rangkaian proses pemberian KPR di btn Tasikmalaya? Hanya sebagai surat keterangan yang berisi estimasi jangka waktu penyelesaian dokumen yang tertuang di dalam CN, seperti pemasangan APHT, Balik nama sertifikat.
2. Secara pembuktian, apakah ibu mengklasifikasikan covernote sebagai akta autentik, akta dibawah tangan, atau hanya sekedar surat keterangan? Covernote hanya sekedar surat keterangan atau surat dibawah tangan.
3. Apakah dalam kerjasama yg dilakukan dengan btn terdapat klausul yang mewajibkan notaris menerbitkan covernote agar dana kredit dapat dicairkan meskipun pengikatan jaminan belum selesai? Tidak ada klausul seperti itu, namun menerangkan tugas notaris dalam menyelesaikan pengikatan jaminan dalam kurun waktu tertentu yang telah ditentukan.
4. Seberapa besar kekuatan mengikat covernote tersebut terhadap Ibu sebagai notaris jika jangka waktu dijanjikan sudah terlampaui?apabila jangka waktu yang ditentukan dalam covernote sudah terlampaui namun pengerjaan belum selesai, maka pihak Bank meminta perpanjangan covernote.
5. Dalam praktik di bank btn tasikmalaya, sejauh mana covernote menjadi syarat mutlak agar pembiayaan KPR dapat dicairkan oleh bank sebelum sertifikat hak tanggungan terbit? Dalam praktik di bank btn, covernote berfungsi utk menjamin keabsahan dari legalitas dokumen yang menjadi agunan, yaitu pengecekan sertifikat apakah sedang dalam proses pengikatan jaminan di pihak lain, apakah sudah di daftarkan untuk balik nama atas pihak lain. Selain itu covernote menjamin keabsahan bahwa peristiwa hukum benar telah terjadi, yaitu penandatanganan akta jual beli di depan notaris dan penandatanganan untuk pengikatan skmht maupun apht.
6. Pasal 15 ayat 1 uujn menyatakan wewenang notaris Adalah membuat akta autentik. Menurut ibu, apakah penerbitan covernote yang bersifat non akta masih berada dalam koridor wewenang tersebut? Bila dikaitkan dengan kewenangan pembuatan akta autentik, maka covernote tidak termasuk di dalam kewenangan tersebut, karena covernote bukan merupakan akta, tapi berkaitan erat dengan isi yang tertuang di dalam covernote tersebut, bahwa

betul akta autentik tersebut sudah ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan, bahwa benar peristiwa hukum telah terjadi dan menjamin kepastian bahwa semuanya sudah dilakukan sesuai prosedur.

7. Bagaimana pandangan ibu menanggapi pandangan akademis bahwa covernote merupakan perluasan paksa dari wewenang notaris demi kebutuhan perbankan atau hanya sekedar pelayanan administratif? Sebetulnya lebih ke pelayanan administratif, tidak hanya bagi perbankan, tapi juga untuk setiap pengguna jasa notaris yang membutuhkan jaminan atas pengerjaan dokumen-dokumen yang di mohon oleh Masyarakat yang menggunakan jasa notaris.
8. Dalam menerbitkan covernote, apakah ibu mendasarkan pada standar prosedur yang ditetapkan oleh ikatan notaris Indonesia (INI) atau mengikuti format standar dari bank bti? Tidak ada standar pembuatan covernote dari INI, hanya mengikuti klausul yang diminta oleh pihak bank, ada beberapa point yang wajib dicantumkan dalam covernote.
9. Dasar hukum covernote dari INI? Tidak ada dasar hukum, hanya sebagai hukum kebiasaan yang di dasarkan pada kepercayaan.
10. Apa pertanggungjawaban hukum notaris bila jangka waktu di covernote telah terlampaui namun pekerjaan belum selesai? Pertanggungjawaban hukum notaris hanya sebatas sanksi administrasi berupa denda yang di minta oleh pihak bank. Bila yang tersendat Adalah proses balik nama sertifikat, maka debitur atau nasabah bisa mengajukan gugatan secara perdata dan pihak bank menjadi pihak yang ikut tergugat karena dianggap lemahnya control dari pihak bank.
11. Jika terjadi kredit macet saat agunan belum terpasang apht, bank kehilangan hak preferennya. Dalam kondisi ini sejauh mana notaris dapat digugat secara perdata atau bahkan dilaporkan secara pidana? Pihak bank dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap notaris karena telah menimbulkan kerugian secara materil, bahkan dapat dilakukan gugatan secara pidana oleh debitur atau nasabah apabila terdapat unsur pidana dalam kelalaian pekerjaan notaris tersebut, seperti penggelapan dana yg harusnya digunakan untuk proses pengikatan apht dan balik nama sertifikat.
12. Bagaimana peran majelis pengawas notaris (MPN) atau ikatan notaris Indonesia (INI) dalam melindungi atau mengawasi notaris terkait maraknya sengketa akibat covernote KPR ini? Sejauh ini majelis maupun ikatan hanya berupaya untuk melakukan pembinaan. Bila ada hal serupa, maka notaris yang bersangkutan akan dilakukan pemanggilan dan pembinaan. Sanksi terberat Adalah pencabutan izin praktek secara berkala.

PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
ANTARA
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK
DENGAN
Tn./Ny./Nn. ADE SUHENDAR
NOMOR: 0003420170508000005



Perjanjian ini (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**"), dibuat pada hari ~~Senin, tanggal 19 Juni 2017, antara:~~ Selasa, tanggal 20 Juni 2017, antara :

PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk., dalam hal ini melalui:

Kantor Cabang	: TASIKMALAYA
Diwakili oleh	: DUDI
Dalam Kapasitasnya selaku	: Penerima Kuasa
Dasar kewenangan/Penunjukan	: Surat Kuasa Direksi No. 30, tertanggal 18 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Gamal Wahidin, Notaris di Jakarta.

sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 51, tanggal 24 Maret 2015 yang dibuat oleh Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta yang pemberitaannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat No AHU-AH.01.03-0926094, tanggal 21 April 2015, juncto Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 40, tanggal 12 April 2016 yang pemberitaannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat No AHU-AH.01.03-0039336, tanggal 12 April 2016 dengan demikian berhak bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, untuk selanjutnya disebut sebagai "**BANK**".

II. Tn./Nn./Ny ADE SUHENDAR

Alamat	: KAMPUNG SERANG
	: 004 001 CIWARAK JATIWARAS TASIKMALAYA JAWA BARAT
Nomor Kartu Tanda Penduduk	: 3206191003770006 berlaku s.d 10 March 2020
Alamat (sesuai KTP)	: KAMPUNG SERANG
	: RT. 004RW. 001CIWARAKJATIWARAS TASIKMALAYA - 46185, JAWA BARAT

Nama Istri/Suami (bila ada)	: TATI HERAWATI
Nomor Kartu Tanda Penduduk	: 3206195206790007
Istri/Suami	: berlaku s.d _____

untuk selanjutnya disebut "**DEBITUR**".

BANK dan **DEBITUR** secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri selanjutnya disebut sebagai "**Pihak**".

PERJANJIAN INI TELAH DISESUAIKAN DENGAN KETENTUAN
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
TERMASUK KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN

Paraf Debitur _____

Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan dan menandatangani Perjanjian Kredit ini berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

I. KETENTUAN POKOK PERJANJIAN KREDIT

Ketentuan-ketentuan pokok Perjanjian Kredit ini meliputi sebagai berikut :

- | | |
|---|--|
| a. <i>Plafond Kredit (Rp.)</i> | : Rp. 199.500.000,00 |
| b. <i>Jenis Kredit</i> | : [K3X] KPR BTN Platinum Ready Stock > 150 JT - SD < 350 JT - Suku Bunga Khusus |
| c. <i>Tujuan Penggunaan Kredit</i> | : Pembelian Rumah dan tanah. |
| d. <i>Jangka waktu Kredit</i> | : 180 (seratus delapan puluh) bulan. |
| e. <i>Jatuh Tempo Kredit</i> | : 19 Juni 2032 |
| f. <i>Provisi</i> | : Rp. 1.496.250,00 |
| g. <i>Suku Bunga</i> | : 8.50 %
(dengan memperhatikan ketentuan di dalam Pasal 5 dari Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit). |
| h. <i>Sistem Perhitungan Bunga</i> | : Anuitas. |
| i. <i>Angsuran per bulan</i> | : Rp. 2.002.000,00
(dengan memperhatikan fluktuasi suku bunga sebagaimana diatur di dalam Pasal 5 dari Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit). |
| j. <i>Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran</i> | : Tanggal 7 setiap bulan. |
| k. <i>Denda Tunggakan</i> | : 1,50% dari tunggakan per bulan |
| l. <i>Penalti Pelunasan Dipercepat</i> | : 1 % dari sisa pokok kredit
(dengan memperhatikan ketentuan di dalam Pasal 8 dari Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit) |
| m. <i>Nomor Rekening Pembayaran</i> | : (Nomor rekening tabungan) 0001394601570008165 |
| n. <i>Jenis Agunan Kredit</i> | : Tanah dan Bangunan |
| o. <i>Letak/ lokasi Agunan</i> | : DUTA KARANG RESIDENCE Blok A No. 13
RT. 001 RW. 001 KARANGUNGGAL KARANGUNGGAL
TASIKMALAYA - 46186, JAWA BARAT |
| p. <i>Bukti kepemilikan Agunan</i> | : 1 |
| q. <i>Tipe Rumah</i> | : 45 / 84 |
| r. <i>Nama Penjual / Pengembang</i> | : RIMAX PROPERTY INDO, PT |

II. PEMBERITAHUAN

- Semua pemberitahuan atau komunikasi lainnya yang dibuat berdasarkan Perjanjian ini harus dilakukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dan disampaikan oleh masing-masing PIHAK secara langsung atau melalui jasa kurir atau faksimili yang ditujukan ke alamat di bawah ini:

Bila ditujukan kepada Bank:

Kantor Cabang TASIKMALAYA

Jalan.....

Kota/Kabupaten TASIKMALAYA

U.P.:

Bila ditujukan kepada DEBITUR:

.....

U.P.:

Paraf Debitur

2. BANK dapat menyampaikan semua pemberitahuan atau komunikasi lainnya kepada DEBITUR dengan cara selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bagian II Perjanjian ini yaitu melalui sarana media komunikasi pada *website* resmi BANK, media massa dan media lainnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Apabila terjadi perubahan alamat dan perubahan tersebut tidak diberitahukan kepada masing-masing PIHAK, maka masing-masing PIHAK sepakat dan mengakui bahwa setiap surat-surat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Perjanjian Kredit ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimkannya surat atau pemberitahuan sesuai ketentuan Pasal ini.

III. KETENTUAN PENUTUP

1. Para Pihak atau para penggantinya maupun penerus haknya yang sah diwajibkan untuk membaca dan memahami isi dari Perjanjian Kredit ini termasuk tapi tidak terbatas pada lembar Syarat & Ketentuan Perjanjian yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.
2. Perjanjian Kredit ini merupakan perwujudan pemahaman Para Pihak sehubungan dengan kerjasama yang diatur oleh Perjanjian Kredit ini, dan oleh karenanya Perjanjian Kredit ini menggantikan segala komunikasi, kesepakatan, kesanggupan, janji atau perjanjian yang mungkin ada di antara Para Pihak sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit ini kecuali bila dinyatakan lain oleh BANK.
3. Masing-masing Pihak secara tegas menjamin bahwa tidak ada isi/ syarat/ ketentuan di dalam Perjanjian Kredit ini maupun di dalam Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit yang akan membawa dampak yang merugikan bagi dirinya, sehingga setiap pernyataan lain dari suatu Pihak yang bermakna sebaliknya dari ayat ini dianggap sebagai titik buruk untuk mengingkari kewajiban Pihak yang bersangkutan berdasarkan Perjanjian Kredit ini.
4. Masing-masing Pihak dengan ini menegaskan bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit ini dilakukan setelah masing-masing Pihak membaca, memahami dan menyetujui isi, syarat, dan ketentuan dari di dalam Perjanjian Kredit ini maupun Syarat dan ketentuan yang terlampir pada Perjanjian Kredit ini secara keseluruhan. Masing-masing Pihak menyatakan bahwa dirinya diberikan hak sepenuhnya dan waktu yang cukup untuk membahas isi dari Perjanjian Kredit ini, dan tanpa terlebih dahulu membaca, memahami dan menyetujui isi dan maksud dari Perjanjian Kredit ini DEBITUR tidak akan serta merta menandatangani maupun menyanggupi pelaksanaan Perjanjian Kredit ini.
5. Dengan berakhirnya Perjanjian Kredit ini tidak menghapuskan kewajiban masing-masing pihak yang telah timbul sebelum diakhirinya Perjanjian Kredit ini sampai kewajiban tersebut dinyatakan selesai oleh pihak lainnya dalam Perjanjian Kredit ini.
6. Perjanjian Kredit ini dibuat rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup untuk Para Pihak.
7. Perjanjian Kredit ini dianggap sah berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak.

-halaman berikutnya adalah lembar tandatangan-

Paraf Debitur

IV. TANDA TANGAN PARA PIHAK

DEMikianlah Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak sebagaimana disebutkan di bagian awal Perjanjian Kredit ini.

Bank

PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk

Tanda tangan
Nama
Jabatan

DUDI
BRANCH MANAGER

DEBITUR

Tn./Ny. ADE SUHENDAR

Tanda tangan

Ade Suhendar

Dalam hal DEBITUR berstatus
MENIKAH:
Mengetahui dan menyetujui:

Istri / suami dari DEBITUR

Tanda tangan

Istri Hanawati Spd

LEGALISASI NOTARIS

Nomor : 1162/VI / 20...17 / Rangkap tiga.....
Melihat dan mengesahkan tanda tangan dari:

Tuan/MNyonya DUDI, bertempat tinggal di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang TASIKMALAYA, Untuk selanjutnya disebut **KREDITUR**.

Tuan/ Nyonya / Nona ADE SUHENDAR, bertempat tinggal di KAMPUNG SERANG 004 001 CIWARAK JATIWARAS TASIKMALAYA JAWA BARAT, pemegang kartu Tanda Pengenal No. 3206191003770006, warga Negara Indonesia, Untuk selanjutnya disebut **DEBITUR**.

Pada tanggal20 Juni..... 20...17, oleh Saya, Notaris di Tasikmalaya.....

(.....) DEDI FIRIANI (....., SH)

Paraf Debitur

DEDE FITRIANI, S.H.

NOTARIS

Jl. Raya Timur Komplek Pasar Raya Kudang Blok B No. 3
Singaparna - Kab. Tasikmalaya
Telp. (0265) 542513 - Fax. (0265) 549001

COVERNOTE

Nomor : 12/Not/VI/2017

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : DEDE FITRIANI, SH.
Jabatan : Notaris/PPAT Kabupaten Tasikmalaya
Alamat : Jl. Raya Timur Komplek Pasar Raya Kudang Blok B No. 3
Desa Cipakat, Kecamatan Singaparna, Kabupaten Tasikmalaya

Dengan ini menerangkan bahwa pada hari ini, Selasa, tanggal 20 Juni 2017, telah dilakukan akad (K3X) KPR BTN Platinum Ready Stock antara Tuan ADE SUHENDAR, dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya yang berkedudukan dan berkantor di Jalan Sutisna Senjaya nomor 101, Kota Tasikmalaya, yang ditandatangani di hadapan saya, Notaris/PPAT, berupa :

1. Akta Perjanjian Kredit dengan legalisasi Nomor 1162/VI/2017,
2. Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 18.-,
4. Akta Jual Beli Nomor 303/2017,
5. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 304/2017,

Sehubungan dengan telah dilaksanakannya penadatangan Akta-akta tersebut diatas, saya menyatakan bahwa :
Apabila Legalisasi Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Untuk Menjual, Akta Jual Beli, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan sertipikat telah selesai, maka saya akan menyerahkan kepada PT Bak Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya yang berkedudukan dan berkantor di Jalan Sutisna Senjaya nomor 101, Kota Tasikmalaya dengan batas waktu :

NO	Jenis Dokumen	Jangka Waktu
1.	Legalisasi Perjanjian Kredit	1 Bulan
2.	Akta Pengakuan Utang dan Kuasa Untuk Menjual	1 Bulan
3.	Akta jual Beli	1 Bulan
4.	Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	1 Bulan
5.	Balik Nama dan Peningkatan Hak	6 Bulan

Terhadap hal-hal tersebut diatas, saya menyatakan :

- 1). Telah memeriksa kebenaran identitas para pihak yang bertandatangan terhadap akta-akta tersebut diatas;
- 2). Telah memeriksa keaslian dari dokumen-dokumen terkait dan meyakini kebenarannya;
- 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 mengaitkan kewajiban pembayaran tersebut dengan kewajiban Notaris/PPAT kepada Bank.

Demikian Covernote ini dibuat, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya oleh yang berkepentingan.

Tasikmalaya, 20 Juni 2017

Notaris/PPAT di Kabupaten Tasikmalaya



DEDE FITRIANI, S.H.