

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA SEBAGAI LEGALITAS DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT MIKRO

Oleh:

Dipta Ascarya Agung¹
Moch. Ravy Mauludy Baza²

Universitas Trunojoyo Madura

Alamat: JL. Raya Telang, Perumahan Telang Inda, Telang, Kec. Kamal, Kabupaten
Bangkalan, Jawa Timur (69162).

Korespondensi Penulis: 210111100168@student.trunojoyo.ac.id

Abstract. *This study discusses the role of Notaries and Land Deed Officials (PPAT) in the preparation of deeds as a form of legal legitimacy in the microcredit agreement process. Microcredit serves as a financial facility aimed at supporting small business actors in accessing capital through financial institutions. To ensure the legal certainty of such transactions, authentic deeds must be prepared and authorized by competent authorities namely, Notaries and PPAT. The Notary is responsible for drafting the loan agreement deed, authenticating the parties' signatures, and issuing a covernote as a provisional statement regarding the ongoing legal process. Meanwhile, the PPAT is authorized to create the Deed of Granting Mortgage Rights (Akta Pemberian Hak Tanggungan or APHT) and register the mortgage with the land office to formally bind the collateral under applicable law. The findings of this study indicate that the involvement of both officials is crucial in ensuring legal protection and certainty for all parties in microcredit transactions. However, the legal status of covernotes remains unregulated, creating a potential legal vacuum and uncertainty should disputes arise. Therefore, there is a pressing need for clearer regulations and better coordination among Notaries, PPAT, and financial institutions to support a legally compliant microcredit*

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA SEBAGAI LEGALITAS DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT MIKRO

system. This research underscores the importance of professionalism and adherence to legal norms in fostering a secure, orderly, and just microcredit financing framework.

Keywords: Microcredit, Notary, PPAT, Deed.

Abstrak. Penelitian ini membahas peranan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta sebagai bentuk legalitas dalam proses perjanjian kredit mikro. Kredit mikro merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang diperuntukkan bagi pelaku usaha kecil untuk memperoleh akses modal melalui lembaga keuangan. Agar pelaksanaannya memiliki kekuatan hukum, diperlukan dokumen otentik yang disusun dan disahkan oleh pejabat yang berwenang, yaitu notaris dan PPAT. Notaris berperan dalam menyusun akta perjanjian kredit, mengesahkan tanda tangan para pihak, serta menerbitkan *covernote* sebagai surat keterangan sementara. Di sisi lain, PPAT memiliki kewenangan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor pertanahan sebagai bentuk pengikatan jaminan secara hukum. Penelitian ini menunjukkan bahwa peran keduanya sangat penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit mikro. Kendati demikian, masih terdapat kekosongan norma terkait status hukum *covernote*, sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum apabila timbul sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan koordinasi antara notaris, PPAT, dan lembaga keuangan guna menjamin proses pembiayaan mikro berjalan sesuai prinsip legalitas. Penelitian ini menekankan pentingnya profesionalisme dan kepatuhan terhadap hukum dalam rangka menciptakan sistem kredit mikro yang tertib, aman, dan berkeadilan.

Kata Kunci: Kredit mikro, Notaris, PPAT, Akta.

LATAR BELAKANG

Saat ini, pertumbuhan ekonomi nasional mengalami kemajuan yang sangat signifikan. Hal ini tercermin dari aktivitas perdagangan yang kian aktif dan terbuka, baik dalam lingkup nasional maupun internasional. Arus distribusi barang dan jasa berlangsung dengan cepat, seiring dengan perkembangan teknologi serta sistem logistik yang semakin canggih. Dalam dinamika ekonomi ini, berbagai pelaku usaha turut ambil

bagian, termasuk di antaranya Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) yang memiliki peran penting dalam menopang struktur perekonomian negara.

Oleh karena itu, dengan meningkatnya peran UMKM dalam mendukung pertumbuhan ekonomi, akses terhadap sumber pembiayaan menjadi faktor penting yang menentukan keberlangsungan dan pengembangan usaha. Salah satu bentuk dukungan yang krusial adalah pemberian kredit mikro oleh lembaga keuangan, dengan tujuan untuk mendukung para pelaku usaha mikro agar mampu mengembangkan usahanya secara optimal, sehingga dapat memperoleh pendapatan yang layak dan berkontribusi terhadap peningkatan kesejahteraan keluarganya. Selain itu, hal ini juga sejalan dengan upaya pemerintah dalam memberdayakan sektor usaha kecil dan menengah, menciptakan peluang usaha yang lebih luas, serta mendorong pertumbuhan usaha berskala mikro dan kecil secara berkelanjutan.(Arieska & Supramono, 2015) Dan kredit mikro ini diperuntukan untuk proses pinjaman yang jumlahnya kecil kepada masyarakat golongan kelas menengah ke bawah untuk kegiatan usaha meningkatkan pendapatan, pemberian pinjaman untuk mengurus dirinya sendiri dan keluarganya.(Kalsum, Sabilalo, Nur, & Makkulau, 2020)

Dalam hal ini, menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah pemberian uang atau bentuk tagihan lain yang sejenis, berdasarkan perjanjian antara bank dan pihak peminjam, di mana peminjam memiliki kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut dalam jangka waktu tertentu disertai dengan pembayaran bunga.

Seiring dengan meningkatnya jumlah kredit yang disalurkan oleh lembaga keuangan, biasanya juga terjadi peningkatan dalam jumlah kredit bermasalah, yang sering disebut sebagai kredit macet. Kredit macet adalah kondisi ketika debitur (peminjam) tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar kembali pinjaman sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Masalah ini dapat menimbulkan risiko serius bagi pihak bank atau lembaga pemberi pinjaman, karena dana yang telah disalurkan berpotensi tidak kembali, baik secara keseluruhan maupun sebagian saja, jika tidak ditangani dengan baik, kredit macet dapat mengganggu likuiditas dan kesehatan keuangan bank secara keseluruhan..(Pato, 2013)

Oleh karena hal tersebut, aspek legalitas menjadi bagian yang tidak dapat diabaikan, khususnya terkait dengan keabsahan perjanjian pinjam-meminjam antara

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA SEBAGAI LEGALITAS DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT MIKRO

debitur dan kreditur. Di sinilah peran notaris menjadi penting, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat dan mengesahkan akta otentik, termasuk akta perjanjian kredit. Tujuan dari hal tersebut menurut Sigit Priambodo Ady dalam tesisnya, kepentingan pihak bank dalam perjanjian kredit bank, yang mana kedudukan dan peran notaris dibutuhkan untuk menjaga agar pelaksanaan perjanjian kredit berjalan lancar sehingga pihak bank terhindar dari terjadinya resiko kerugian atas terjadinya wanprestasi atau gagal bayar.(Ady, 2023) Berdasarkan hal itu, maka peneliti sangat tertarik untuk menganalisis dan mengetahui bagaimana keterlibatan Notaris dan PPAT dalam legalisasi perjanjian kredit mikro.

KAJIAN TEORITIS

Notaris

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik serta menjalankan kewenangan lain sebagaimana diatur dalam undang-undang. Ketentuan mengenai wewenang ini ditegaskan kembali dalam Pasal 15 UUJN, yang menyebutkan bahwa notaris memiliki hak untuk membuat akta otentik. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa suatu akta dianggap otentik apabila dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang, yakni notaris.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun. Keberadaan PPAT memiliki peran penting dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia karena akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan peralihan atau pembebanan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2016, yang merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dinyatakan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta otentik terkait perbuatan hukum mengenai

hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Selain itu, mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), PPAT juga berhak menyusun akta peralihan hak atas tanah, akta penghapusan hak tanggungan, serta akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kredit Mikro

Dari Pasal 1 UU RI No. 20 Tahun 2008 tentang UMKM dapat dijelaskan bahwa pembiayaan atau kredit bagi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) dapat dipahami sebagai bentuk fasilitasi pendanaan yang bersumber dari Pemerintah, Pemerintah Daerah, pelaku dunia usaha, serta masyarakat. Pendanaan ini disalurkan melalui lembaga perbankan, koperasi, maupun lembaga keuangan non-bank, dengan tujuan utama untuk mendukung penguatan struktur permodalan serta mendorong pertumbuhan dan pengembangan UMKM secara berkelanjutan.

Menurut Wijono dalam kutipan Ummy Kalsum, dkk, kredit mikro dapat di definisikan Kredit mikro merupakan suatu bentuk pembiayaan dalam jumlah terbatas yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah guna mendukung aktivitas ekonomi produktif secara mandiri. Tujuan utama dari program ini adalah mendorong kemandirian penerima manfaat dalam meningkatkan pendapatan, sehingga mereka mampu memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya.(Kalsum et al., 2020).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang menelaah bagaimana norma-norma hukum berlaku dan diterapkan dalam suatu peristiwa hukum tertentu. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, dengan menelaah bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder, seperti literatur hukum, baik yang diperoleh dari sumber cetak maupun daring. Selanjutnya, data yang diperoleh dianalisis secara sistematis guna merumuskan jawaban atas isu-isu hukum yang menjadi fokus dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA SEBAGAI LEGALITAS DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT MIKRO

Dalam praktik penyaluran kredit mikro, kehadiran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki nilai strategis dalam menjamin legalitas dan kepastian hukum atas transaksi yang dilakukan. Kredit mikro yang umumnya diperuntukkan bagi pelaku usaha berskala kecil, membutuhkan jaminan hukum agar proses pembiayaan berjalan lancar dan terlindungi proses perjanjian tersebut antara kreditur dan debitur. Sebelum itu untuk menjaga tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sektor perbankan, penting adanya upaya yang mendorong pemahaman masyarakat yang tepat mengenai sistem dan peran industri perbankan. Dalam rangka mendorong pertumbuhan usaha, keberadaan akses terhadap permodalan bagi masyarakat atau nasabah menjadi sangat krusial. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menegaskan bahwa bank memiliki kewajiban untuk menyediakan serta menyampaikan informasi kepada nasabahnya. **Fitriyani Fitriyani and Ardi Muthahir, "Peranan Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Tentang Pinjaman Uang," El-Ghiroh, Vol. 19, no. 1 (2021): 1–14.**

Salah satu aktivitas perbankan yang paling banyak diminati adalah penyaluran kredit. Pemberian kredit kepada nasabah berperan dalam mendorong aktivitas usaha di kalangan masyarakat serta berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan ekonomi nasional. Akan tetapi Penanganan mengenai kredit ini harus secara hati-hati mengingat begitu luasnya ruang lingkup dari kredit. Oleh karena itu perjanjian kredit wajib dilakukan apabila nasabah ingin mengajukan kredit kepada pihak bank. Dalam perjanjian kredit harus ada benda tertentu yang diikatkan sebagai jaminan.

Oleh sebab itu dalam hal ini, Notaris berperan sangat penting dalam pembuatan akta yang terkait kedalam perjanjian kredit mikro tersebut. Tidak hanya membuat akta, peran Notaris juga melakukan legalisasi terhadap perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dan nasabah, Kewenangan Notaris, menurut Pasal 15 UUDN adalah membuat Akta Autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan 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-Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. **Husain Asmara DM, "Peran**

Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah,” *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 3, no. 2 (2018): 391–406.

Notaris diberikan wewenang oleh Negara atau pemerintah untuk membuat akta otentik salah satunya akta perjanjian kredit untuk melindungi dan memberi kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian kredit. Selain itu peran Notaris dan PPAT juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan berupa hak tanggungan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah dimata hukum atau tidak serta untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang jaminan hak tanggungan yang dijadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum. Akta perjanjian yang dilegalisir atau waarmedking dan dicek oleh notaris ini merupakan suatu hal yang dilakukan untuk mengurangi faktor negatif misalnya bahwa prestasi yang berikan dalam bentuk uang, barang, dan jasa yang diberikan oleh bank terjamin keabsahannya dan juga untuk mempermudah pihak bank mengeksekusi barang jaminan apabila dikemudian hari terdapat cidera janji atau tidak terlaksanakannya suatu prestasi tersebut.(Fitriyani & Muthahir, 2021)

Dengan ini, keberadaan notaris dalam proses kredit mikro tidak hanya berfungsi secara administratif, tetapi juga sebagai penjaga integritas hukum dalam setiap tahapan perjanjian. Keterlibatan notaris memberikan jaminan bahwa semua dokumen yang dibuat dan ditandatangani telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta mencerminkan kesepakatan yang sah antara para pihak. Hal ini sangat krusial dalam konteks kredit mikro, di mana pelaku usaha kecil atau individu sering kali belum memiliki pemahaman yang kuat mengenai aspek hukum dari perjanjian pembiayaan yang mereka jalani. Maka, peran notaris juga mencakup fungsi edukatif, yakni memberikan penjelasan mengenai isi dan akibat hukum dari dokumen yang ditandatangani, demi terwujudnya transaksi yang adil dan transparan.

Adapun dalam alur kredit mikro, peran notaris muncul pada beberapa tahapan penting yang memerlukan pengesahan dan pengecekan legalitas. Secara umum, alur kredit mikro dalam notaris diawali dengan :

1. Surat Order Kredit dari Bank (Kreditur)

Adanya surat order Kredit dari bank kepada notaris yang mana surat tersebut merupakan instruksi resmi dari bank kepada notaris untuk membuat akta perjanjian kredit beserta akta terkait lainnya yang dibutuhkan oleh bank guna

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA SEBAGAI LEGALITAS DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT MIKRO

pembuatan perjanjian dan penjaminan. Surat order tersebut merupakan dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum dan dapat digunakan sebagai bukti tertulis yang sah di mata hukum. Dokumen ini berperan penting sebagai bukti autentik atau yang sering disebut sebagai “bukti tertulis hitam di atas putih”. Jika disimpan dalam arsip lama, surat order juga dapat dimanfaatkan sebagai referensi untuk menelusuri aktivitas maupun situasi yang terjadi di masa lampau, sehingga berfungsi sebagai sumber informasi historis. **I Made Bagus Dwiki Praja Utama, I Ketut Rai Setiabudhi, and Ida Bagus Wyasa Putra, “Pengaturan Penggunaan Surat Order Dalam Proses Pengikatan Agunan Kredit Berupa Hak Tanggungan,” Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenot ariatan, vol. 3, no. 1 (2018): 136 – 144.**

2. Penerimaan Berkas dari Bank dan pengecekan berkas

Tahap penerimaan berkas kredit mikro oleh pihak bank merupakan langkah awal yang esensial dalam proses pengajuan pinjaman, di mana dokumen yang diterima memuat informasi pribadi lengkap dari calon debitur. Data tersebut umumnya mencakup identitas seperti KTP, Kartu Keluarga, Buku Nikah atau Surat Keterangan Belum Menikah jika belum menikah, dan kelengkapan-kelengkapan lainnya. Lalu dilakukan pengecekan berkas tersebut sebagai validasi dan keabsahan berkas yang telah diberikan. Oleh karena itu, keakuratan dan legalitas data yang diserahkan sangat berpengaruh terhadap kelanjutan proses tersebut.

3. Membuat Draft Akta SKMHT, APHT, dan *Cover Note*

a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam proses pemberian kredit mikro, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi salah satu tahapan penting ketika agunan berupa hak atas tanah atau bangunan digunakan sebagai jaminan. SKMHT merupakan dokumen yang berisi pemberian kuasa secara resmi dari debitur kepada kreditur untuk membebankan hak tanggungan pada aset atau barang jaminan yang telah diajukan sebagai agunan. Dengan kata lain, melalui surat ini, debitur memberikan hak kepada pihak kreditur untuk melakukan proses hukum terhadap objek jaminan, seperti tanah atau bangunan, agar dapat dijadikan sebagai jaminan utang.

Pemberian kuasa ini bersifat sah menurut hukum dan menjadi dasar awal sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai bentuk pengikatan jaminan secara permanen. **Lely Febriana and Hamzah Vensuri, "Peran Notaris Dalam Pembuatan Dan Pengesahan Perjanjian Kredit Perbankan Di Kabupaten Rembang (Studi Kasus Di Kantor Notaris Yunianto Sukaredjo, S.H., M.Kn.)," Jotika Research in Business Law, vol. 4, no. 1 (2025): 34–40.** Didalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk menyusun SKMHT dalam bentuk akta notariil, dan dalam menjalankan tugas tersebut, Notaris wajib mengikuti prosedur serta format akta sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). **L C Herawan, "Pengaturan Kewenangan Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)," Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, vol. 2, no. 2 (2013): 1–10.**

b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan dokumen hukum yang menetapkan syarat dan ketentuan terkait penyerahan Hak Tanggungan dari pihak debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas utang yang diberikan. Tujuan dari pemberian hak ini adalah untuk memberikan posisi yang lebih diutamakan kepada kreditur tertentu (disebut kreditur preferen) dibandingkan dengan kreditur lainnya (kreditur konkuren), sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Dengan demikian, Hak Tanggungan berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang yang timbul dari perjanjian kredit antara debitur dan kreditur. (Pokrol, 2002) Penyusunan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara hukum hanya dapat dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini sejalan dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa: "Pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Dengan demikian, kewenangan pembuatan APHT secara

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA SEBAGAI LEGALITAS DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT MIKRO

eksklusif berada di tangan PPAT berdasarkan mandat undang-undang.(Pangesti & Yovieta, 2024)

c. *Cover Note* (CN)

Covernote disusun sebagai dokumen pernyataan yang berfungsi untuk memberikan keterangan bahwa penandatanganan akta telah secara sah dilaksanakan oleh pihak bank dan nasabah di hadapan notaris. *Covernote* yang diterbitkan oleh Notaris bukan sekadar surat pernyataan mengenai jaminan milik debitur sebagai objek Hak Tanggungan. Dalam penerbitannya, terdapat tanggung jawab hukum yang melekat, terutama jika dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan terjadi kendala atau penundaan yang berlarut-larut. Situasi tersebut dapat berdampak pada terhambatnya pelunasan kredit dan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, isi *covernote* yang dikeluarkan notaris harus dapat dipertanggungjawabkan secara profesional. Meski demikian, penting untuk dicatat bahwa belum terdapat peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit mengatur definisi atau batas kewenangan notaris maupun PPAT dalam menerbitkan *covernote*. Oleh karena itu, *covernote* tidak dapat diklasifikasikan sebagai akta autentik, melainkan hanya berupa pernyataan tertulis yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat maupun sifat eksekutorial. *Covernote* yang disusun oleh notaris pada dasarnya merupakan bentuk perikatan yang muncul dari hubungan kontraktual, sebagaimana diatur dalam Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Nugraha Pratama Septiansyah Gusti, Ahmadlham Alhamdha, and Muchammad Alfieyan, “Peran *Covernote* Notaris Sebagai Dasar Pencairan Kredit Oleh Bank,” *Jurnal Education and Development*, vol. 11, no. 1 (2022), hlm. 87–93.

4. Akad kredit mikro (Realisasi)

Apabila penyusunan APHT dan SKMHT telah rampung, serta hasil verifikasi sertipikat telah keluar, maka pelaksanaan akad dapat direncanakan dan dijadwalkan. Yang mana realisasi atau akad ini diwujudkan melalui penandatanganan perjanjian pembiayaan, yang mengikat kedua belah pihak, yaitu bank atau lembaga keuangan dan debitur. Dalam akad tersebut debitur

diharuskan melengkapi dan menyerahkan dokumen yang diperlukan serta dokumen asli yang akan digunakan seperti contoh Sertipikat Hak Milik yang asli.

5. *Cheking* Sertipikat Agunan

Pemeriksaan sertipikat dilakukan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek agunan tidak sedang dalam status sengketa, tidak diblokir, dan tidak dikenakan sita. Jika dalam hasil pengecekan ditemukan adanya masalah seperti blokir, sita, atau perkara hukum lainnya yang melekat pada hak atas tanah tersebut, maka proses pemberian Hak Tanggungan tidak dapat dilanjutkan. Dalam situasi seperti ini, seluruh dokumen terkait akan dikembalikan kepada pihak bank sebagai pemberi kredit. Proses verifikasi ini juga sejalan dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020, yang menyatakan bahwa pengecekan sertipikat merupakan bagian dari layanan informasi pertanahan yang disediakan secara elektronik melalui sistem aplikasi resmi milik kementerian. **Shinta Pangesti and Aprillia Yovieta, “Peran Notaris, Ppat, Dan Bank Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Atas Kredit Modal Usaha,” Collegium Studiosum Journal, vol. 7, no. 2 (2024), hlm. 567–575.**

6. Membuat Salinan Akta

Dalam alur kredit mikro, pembuatan salinan akta kredit oleh notaris juga memiliki peranan penting. Salinan akta kredit ini memiliki fungsi strategis sebagai dokumen legal yang memperkuat keabsahan perjanjian antara debitur dan kreditur. Dan salinan akta tersebut disimpan oleh notaris yang mana sebagai arsip resmi yang dapat dijadikan alat bukti apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

7. Melakukan Pendaftaran HT

Dalam tahapan kredit mikro, pendaftaran Hak Tanggungan memiliki peran penting sebagai bentuk jaminan atas aset milik debitur, seperti tanah atau bangunan, yang dijadikan agunan. Pendaftaran Hak Tanggungan atas suatu objek jaminan merupakan langkah yang diperlukan untuk memperkuat proses eksekusi. Ketika Hak Tanggungan tersebut didaftarkan dan diterbitkan sertipikatnya, maka objek jaminan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial.

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA SEBAGAI LEGALITAS DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT MIKRO

Artinya, kreditur memiliki hak hukum yang kuat untuk mengeksekusi atau melelang jaminan tersebut jika debitur gagal memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi. **Muhammad Yogi Laksamana Maulana, “Jaminan Kredit Dengan Hak Tanggungan Dalam Rangka Peningkatan Modal Usaha Mikro Dan Kecil Di Kabupaten Bantul Provinsi Diy. (Studi Di Kecamatan Kretek, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)”, Skripsi, hal 12.**

Dengan demikian, runtutan alur kredit mikro tidak hanya mencakup proses administratif, akan tetapi juga melibatkan peran strategis dari notaris dan PPAT sebagai penjaga tertib hukum dalam setiap tahapan. Peran berkesinambungan dari notaris dan PPAT dalam alur kredit mikro menjadi fondasi penting untuk menjamin perlindungan hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta mencegah potensi sengketa di kemudian hari.

KESIMPULAN DAN SARAN

Peranan notaris dan PPAT dalam proses perjanjian kredit mikro memiliki fungsi yang sangat krusial dalam menjamin legalitas dan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat. Dalam alur kredit mikro, dimulai dari pengajuan pinjaman, penilaian agunan, hingga pencairan dana, terdapat tahapan penting yang memerlukan keterlibatan notaris dan PPAT, khususnya dalam pembuatan dan pengesahan dokumen hukum. Notaris berperan dalam menyusun dan mengesahkan akta SKMHT, serta mengeluarkan *covernote* sebagai bentuk keterangan awal atas proses hukum yang sedang berjalan. Sementara itu, PPAT memiliki kewenangan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan melanjutkan proses pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor pertanahan guna memberikan jaminan hukum terhadap objek agunan.

Keterlibatan kedua pejabat ini tidak hanya menjamin bahwa proses berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak. Dengan demikian, peran notaris dan PPAT menjadi bagian tak terpisahkan dalam struktur hukum kredit mikro, yang tidak hanya bertumpu pada aspek keuangan, tetapi juga pada kepatuhan terhadap norma hukum sebagai landasan utama pelaksanaannya.

Sebagai saran dan upaya memperkuat pelaksanaan kredit mikro yang berlandaskan hukum, disarankan agar peran notaris dan PPAT lebih dioptimalkan melalui peningkatan koordinasi dengan lembaga keuangan serta pemahaman mendalam terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan. Lembaga keuangan hendaknya menjadikan keberadaan akta otentik sebagai syarat utama dalam proses kredit untuk menjamin legalitas dan perlindungan hukum bagi para pihak. Selain itu, perlu adanya regulasi yang lebih jelas dan eksplisit mengenai kedudukan hukum *covernote*, agar tidak menimbulkan multitafsir dan keraguan dalam praktik perbankan maupun pertanggungjawaban notaris. Sosialisasi dan pelatihan berkala kepada notaris dan PPAT mengenai perkembangan hukum pertanahan dan perjanjian kredit juga penting dilakukan, guna memastikan proses pembiayaan mikro berjalan sesuai dengan prinsip kehati-hatian, akuntabilitas, dan kepastian hukum.

DAFTAR REFERENSI

Jurnal :

- Arieska, Y., & Supramono. (2015). Peranan Kredit Mikro Dalam Meningkatkan Usaha Nasabah Pada Bank X di Bogor. *Moneter: Jurnal Keuangan Dan Perbankan*, 3(1), 28–44.
- Asmara DM, H. (2018). Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah. *Jurnal Lex Renaissance*, 3(2), 391–406. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss2.art9>
- Febriana, L., & Vensuri, H. (2025). Peran Notaris Dalam Pembuatan Dan Pengesahan Perjanjian Kredit Perbankan Di Kabupaten Rembang (Studi Kasus Di Kantor Notaris Yunianto Sukaredjo, S.H., M.Kn.). *Jotika Research in Business Law*, 4(1), 34–40.
- Fitriyani, F., & Muthahir, A. (2021). Peranan Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Tentang Pinjaman Uang. *El-Ghiroh*, 19(1), 1–14. <https://doi.org/10.37092/el-ghiroh.v19i1.277>
- Gusti, N. P. S., Alhamdha, A., & Alfieyan, M. (2022). Peran *Covernote* Notaris Sebagai Dasar Pencairan Kredit Oleh Bank. *Jurnal Education and Development*, 11(1), 87–93. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4252>

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA SEBAGAI LEGALITAS DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT MIKRO

- Herawan, L. C. (2013). Pengaturan Kewenangan Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, 2(2), 1–10. Retrieved from <https://journal.ubaya.ac.id/index.php/jimus/article/view/735%0Ahttps://journal.ubaya.ac.id/index.php/jimus/article/download/735/568>
- Kalsum, U., Sabilalo, M. A., Nur, M., & Makkulau, A. R. (2020). Pengaruh Kredit Mikro, Agunan Kredit Dan Capaciti Building Terhadap Kinerja Keuangan Usaha Mikro. *Journal of Management & Business*, 3(3), 166–183. Retrieved from <https://journal.stieamkop.ac.id/index.php/seiko/article/view/737>
- Maulana, M. Y. L. (2011). *Jaminan Kredit Dengan Hak Tanggungan Dalam Rangka Peningkatan Modal Usaha Mikro Dan Kecil Di Kabupaten Bantul Provinsi Diy. (Studi di Kecamatan Kretek, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)*.
- Pangesti, S., & Yovieta, A. (2024). Peran notaris, ppat, dan bank dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik atas kredit modal usaha. *Collegium Studiosum Journal*, 7(2), 567–575.
- Pato, S. (2013). Analisis Pemberian Kredit Mikro Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Manado. *Jurnal EMBA*, 1(4), 875–885.
- Utama, I. M. B. D. P., Setiabudhi, I. K. R., & Putra, I. B. W. (2018). Pengaturan Penggunaan Surat Order Dalam Proses Pengikatan Agunan Kredit Berupa Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenot Ariatan*, 3(1), 136 – 144.

Disertasi/Tesis/Paper :

- Ady, S. P. (2023). *Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berdampak Kredit Macet Di Bank Rakyat Indonesia Kabupaten Cianjur*. Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Website :

- Pokrol, S. (2002). APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan). Retrieved from April website: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan-cl944/>