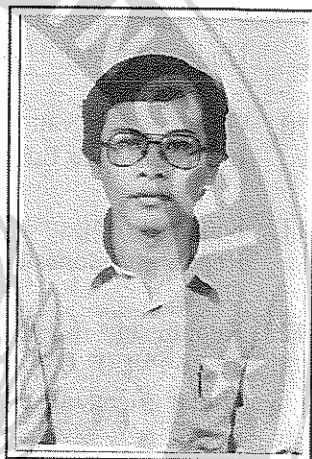


PERJANJIAN BAKU SEBAGAI UPAYA MENGAMANKAN KREDIT BANK

Ari Purwadi

UU No. 7/1992 tentang perbankan telah memberikan pengaturan tentang hal-hal yang harus diperhatikan dalam pemberian kredit. Prinsip kehati-hatian dalam Undang-Undang perbankan 1992 mencerminkan bahwa bank dalam memberikan kredit harus mengingat kepentingan nasabah yang menyimpan dananya di bank dan untuk keamanan bank itu sendiri. Dalam prakteknya, setiap bank telah menyediakan perjanjian kredit baku yang isinya telah ditetapkan terlebih dahulu oleh pihak bank. Pihak bank adakalanya berat sebelah.



1. Pendahuluan

Undang-undang yang mengatur dunia perbankan saat ini adalah Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya ditulis UU Perbankan 1992). Langkah-langkah yang diambil dalam rangka penyempurnaan tata perbankan di Indonesia sebagaimana yang tertuang dalam beberapa pasal UU Perbankan 1992 adalah:

1. Penyederhanaan jenis bank menjadi Jenis Bank Umum dan jenis Bank Perkreditan Rakyat, serta memperjelas ruang lingkup dan batas kegiatan yang dapat diselenggarakannya.
2. Persyaratan pokok untuk mendirikan suatu bank diatur secara rinci, sehingga ketentuan pelaksanaan yang berkaitan dengan kegiatan perbankan lebih jelas dan terarah.
3. Peningkatan perlindungan dana masyarakat yang dipercayakan pada lembaga perbankan melalui penerapan prinsip kehati-hatian dan pemenuhan ketentuan persyaratan kesehatan bank.

4. Peningkatan profesionalisme para pelaku di bidnag perbankan.
5. Perluasan kesempatan untuk menyelenggarakan kegiatan di bidang perbankan secara sehat dan bertanggung jawab, sekaligus mencegah terjadinya praktek-praktek yang merugikan kepentingan masyarakat.

Pengertian bank menurut UU Perbankan 1992 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dari batasan pengertian bank ini, menurut hemat saya, paling tidak usaha-usaha bank dapat digolongkan menjadi:

1. Kegiatan di bidang passiva (transaksi pasif), yaitu beberapa usaha menghimpun dana, dan
2. Kegiatan di bidang aktifa (transaksi aktif), yaitu berupa usaha untuk menyalurkan dana.

Di samping itu, masih ada kegiatan bank lainnya, yang dikenal dengan jasa-jasa perbankan. Jasa-jasa perbankan ini termasuk kegiatan off-balance sheet (kegiatan bank di luar neraca), misalnya: transaksi commercial letters of credit, transaksi standby letters of credit, bank garansi.

Berbicara tentang usaha untuk menyalurkan dana, maka bank dapat melakukan kegiatan-kegiatan: melakukan pemberian kredit/pinjaman dan melakukan penanaman surat berharga. Kedua kegiatan tersebut, di dunia perbankan dikenal dengan istilah "earning assets", yaitu penanaman dana yang menghasilkan. Namun, diantara kedua kegiatan tersebut mempunyai resiko yang berbeda.

Penanaman dana dalam bentuk pemberian kredit tentu akan menghasilkan bunga yang relatif lebih tinggi dibandingkan apabila sekedar ditanam dalam bentuk surat-surat berharga, yang hanya menghasilkan deviden. Namun, dilihat dari resikonya, maka pada penanaman dana dalam bentuk pembelian kredit memiliki resiko kemacetan pengambilan kredit. Lain halnya, dengan penanaman surat berharga bila membutuhkan dana kembali sewaktu-waktu dapat dijual kembali.

Menyadari tentang adanya resiko kemacetan pengambilan kredit dalam rangka penanaman dana dalam bentuk pemberian kredit, maka UU Perbankan 1992 telah memberikan pengaturan tentang hal-hal yang harus diperhatikan dalam pemberian kredit. Beberapa ketentuan yang perlu diperhatikan tersebut antara lain:

1. Pasal 8:

"Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang

- diperjanjikan" (ketentuan ini juga berlaku untuk Bank Perkreditan Rakyat: lihat pasal 15).
2. Pasal 6 huruf k, mengenai usaha bank umum dinyatakan bank membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya Kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.
 3. Pasal 29 ayat (4):
"Dalam memberikan kredit dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank".
 4. Penjelasan pasal 8, diantaranya menyatakan:
Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Pengikatan agunan ini tentu harus dilakukan secara yuridis-formal menurut hukum yang berlaku agar bank dapat melaksanakan hak-hak atas agunan (barang jaminan) manakala terjadi kredit macet. Dalam praktek, bank mengikat agunan itu dengan perjanjian baku. Tulisan ini mencoba menguraikan tentang sejauhmana perjanjian baku itu dapat mengupayakan pengamanan kredit bank yang macet. Sebelumnya akan dicoba untuk menguraikan tentang kredit macet, dan upaya apa saja yang dilakukan oleh bank dalam rangka pengamanan dan penyelamatan kredit.

2. Kredit Macet

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan (pasal 1 angka 12 UU Perbankan 1992).

Dari batasan pengertian kredit tersebut, maka yang harus diperhatikan oleh bank adalah:

1. Kelangsungan usaha bank sangat tergantung pada kualitas penanaman dana;
2. Kesiapan bank menanggung kemungkinan timbulnya resiko kerugian dalam penanaman dana.

Keadaan pembayaran pinjaman pokok dan bunga kredit oleh nasabah, serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan disebut dengan istilah "kolektibilitas". Bank Indonesia dengan Surat Edaran Nomor: 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 perihal perihal "Kualitas Aktiva Produktif Dana Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif", membagi kredit bank ke dalam 4 kategori yang dilakukan berdasarkan kolektibilitasnya, yaitu: 1. kredit lancar, 2. kredit kurang lancar, 3. kredit diragukan, dan 4. kredit macet¹. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet di dunia perbankan, digolongkan sebagai "kredit bermasalahan". Istilah "kredit bermasalahan" yang digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan istilah yang lazim digunakan di dunia perbankan internasional, yaitu "problem loan".²

Kapan suatu kredit dikategorikan sebagai kredit macet? Berdasarkan kriteria yang disebutkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tersebut dinyatakan, bahwa suatu kredit digolongkan macet apabila:

1. tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan,
2. memenuhi kriteria kredit diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan sebagai kredit diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit; atau
3. kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Sedangkan untuk menentukan kredit lancar dipergunakan kriteria dengan membedakan: 1. kredit dengan angsuran: dibedakan menjadi KPR dan bukan KPR; dan 2. kredit tanpa angsuran atau kredit rekening koran.

Yang dimaksud dengan "kredit atau angsuran" adalah kredit yang pembayaran kembali pokok kreditnya diatur secara bertahap menurut jadwal waktu yang ditentukan dalam perjanjian pinjam meminjam termasuk perubahannya. Sedangkan yang dimaksud dengan "kredit tanpa angsuran" adalah kredit yang pembayaran kembali pokok kreditnya tidak diatur secara bertahap dalam perjanjian pinjam meminjam.

¹Lihat Himpunan Ketentuan Perbankan yang Disempurnakan tanggal 29 Mei 1993 oleh PT. Bina Rena Pariwisata, Jakarta, 1993, hal. 124-130.

²Sutan Remy Sjahdeini, *Permasalahan Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalahan dan Pemecahannya*, Makalah Seminar Sehari "Kredit Macet Perbankan; Upaya Preventif dan Penyelesaiannya", di Fakultas Hukum Unair, 28 Agustus 1993, hal. 1.

Kredit dengan angsuran untuk KPR dikatakan sebagai "kredit lancar" apabila: 1. tidak terdapat tunggakan angsuran pokok; atau 2. terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi belum melampui 6 bulan. Kredit dengan angsuran bukan KPR dikatakan sebagai "kredit lancar" apabila: 1. tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga atau cerukan karena penarikan; atau 2. terdapat tunggakan angsuran pokok, tetapi -belum melampui 1 bulan, bagi kredit yang ditetapkan masa angsurannya kurang dari 1 bulan, atau -belum melampui 3 bulan, bagi kredit yang ditetapkan masa angsuran bulanan, dua bulanan atau tiga bulanan, atau -belum melampui 6 bulan, bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan 4 bulanan atau lebih; atau 3. terdapat tunggakan bunga, tetapi -belum melampui 1 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau -belum melampui 3 bulan, bagi kredit yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan; atau 4. terdapat cerukan karena penarikan, tetapi jangka waktunya belum melampui 15 hari kerja.

- Yang dimaksud dengan "tunggakan angsuran pokok" adalah angsuran pokok dari suatu kredit dengan angsuran yang setelah tanggal jatuh masa angsurannya belum dibayar. Untuk kredit anuitas angsuran pokok terdiri atas pokok dan bunga kredit.
- Yang dimaksud dengan "tunggakan bunga" adalah tunggakan dari bunga kredit atau balas jasa lainnya, baik kredit dengan angsuran maupun tanpa angsuran yang telah jatuh tempo.
- Yang dimaksud dengan "cerukan" adalah pemberian fasilitas pelampauan penarikan atas saldo rekening giro yang efektif, yang belum dibuatkan akad kreditnya atau pelampauan pemberian kredit di atas pagu yang ditetapkan berdasarkan atas akad kredit.

Apabila terdapat cerukan rekening giro, maka kredit tersebut masih dapat dikatakan "kredit lancar" apabila cerukan rekening giro tersebut jangka waktunya belum melampui 15 hari kerja. Untuk kredit tanpa angsuran atau kredit rekening koran dikatakan sebagai "kredit lancar", apabila: 1. kredit belum jatuh waktu, dan terdapat tunggakan bunga ; atau 2. kredit belum jatuh waktu, dan terdapat tunggakan bunga tetapi belum melampui 3 bulan; atau 3. kredit telah jatuh waktu, dan telah dilakukan analisis untuk perpanjangannya tetapi karena kesulitan teknis belum dapat diperpanjang; atau 4. terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampui 15 hari kerja.

Meskipun suatu kredit memenuhi kriteria lancar, namun kredit tidak dapat digolongkan sebagai lancar manakala menurut penilaian, baik ditinjau dari keadaan usaha debitur maupun agunan kredit yang dikuasai oleh bank,

diperkirakan bahwa debitur yang bersangkutan tidak mampu untuk mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya. Berdasarkan penilaian berat ringannya kesulitan yang dihadapi debitur, maka kredit dapat digolongkan sebagai kurang lancar, atau diragukan, atau macet.

Sebagaimana perbedaan yang dilakukan oleh kriteria "kredit lancar" menjadi kredit dengan angsuran dan kredit tanpa angsuran, maka untuk kriteria "kredit kurang lancar" juga membedakan pendapat tersebut. Kredit dengan angsuran untuk KPR dikatakan sebagai "kredit kurang lancar" apabila terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan. Kredit dengan angsuran bukan KPR dikatakan sebagai "kredit kurang lancar", apabila: 1. terdapat tunggakan angsuran pokok yang: -melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan bagi kredit dengan masa angsuran kurang dari 1 bulan; atau -melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan bulanan, dua bulanan, atau tiga bulanan; atau -melampaui 6 bulan dan belum melampaui 12 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulanan atau lebih; atau 2. terdapat cerukan karena penarikan yang jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja; atau 3. terdapat tunggakan bunga yang: -melampaui 1 bulan, tetapi belum melampaui 3 bulan bagi kredit dengan masa angsuran kurang dari 1 bulan. Kredit tanpa angsuran dikatakan sebagai "kredit kurang lancar", apabila: 1. kredit belum jatuh tempo waktu dan -terdapat tunggakan bunga yang melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan; atau -terdapat penambahan plafon atau kredit baru yang dimaksudkan untuk melunasi tunggakan bunga; atau 2. kredit telah jatuh waktu dan belum dibayar, tetapi belum melampaui 3 bulan; atau 3. terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja.

Suatu kredit digolongkan sebagai "kredit diragukan" apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria "kredit lancar" dan "kredit kurang lancar", tetapi berdasarkan penilaian dapat disimpulkan bahwa:

- a. Kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam, termasuk bunganya; atau
- b. Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang debitur.

Yang dimaksud dengan "kredit yang diselamatkan" adalah kredit yang semula tergolong diragukan atau macet kemudian diusahakan untuk diperbaiki sebagaimana dicantumkan dalam akad penyelamatan kredit. Yang digolongkan dengan "kredit yang diselamatkan" adalah kredit yang:

1. tidak memenuhi kriteria "kredit lancar" yang menyatakan bahwa terdapat cerukan rekening giro tetapi jangka waktunya belum melampaui

1. 15 hari kerja dan tidak ada tunggakan, atau
2. terdapat tunggakan tetapi masih memenuhi kriteria "kredit kurang lancar" baik kredit dengan angsuran untuk KPR maupun yang bukan KPR, atau
3. terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja dan belum melampaui 30 hari kerja.

3. Upaya Pengamanan dan Penyelamatan Kredit

Upaya pengamanan dan penyelamatan kredit sudah sejak awal dilakukan oleh bank sebelum kredit diberikan. Prinsip kehati-hatian yang dikenal dalam UU Perbankan 1992 tidak lain mencerminkan bahwa bank dalam memberikan kredit harus mengingat akan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank serta tidak merugikan bank. Begitu permohonan permintaan kredit disampaikan oleh pemohon kredit (calon nasabah debitur) kepada bank, maka langkah yang diambil oleh bank adalah melakukan analisis bank. Analisis bank ini merupakan tindakan menilai kelayakan calon nasabah debitur bank untuk menerima kredit.

Secara tradisional analisis bank terhadap calon nasabah debitur dilakukan terhadap aspek-aspek yang dikenal dalam dunia perbankan dengan "the five C's of credit bank", yaitu yang meliputi: character, capacity, capital, conditions, dan collateral.

Dalam analisis bank ini yang harus dijawab secara positif adalah 2 pertanyaan pokok: Will he (she) pay? yaitu yang menyangkut persoalan kemauan debitur untuk membayar kembali, dan Can he (she) pay? yaitu yang menyangkut persoalan kemampuan untuk membayar kembali.

UU Perbankan 1992 juga menggunakan pendekatan yang serupa dalam melakukan analisis kredit sebagaimana yang ditentukan pada pasal 8-nya:

Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selanjutnya, penjelasan pasal 8 UU Perbankan 1992 ini menyatakan:

Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keya-

kinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

Dari ketentuan pasal 8 beserta penjelasannya itu dapat disimpulkan UU Perbankan 1992 membedakan pengertian istilah "jaminan" dan istilah "agunan". Istilah "jaminan" lebih ditekankan pada keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya. Istilah "jaminan" dinilai dari segi watak, kemampuan, dan modal atau jawaban yang bersifat positif atas pertanyaan: Will he (she) pay? dan Can he (she) pay? Sedangkan pengertian istilah "agunan" merupakan salah satu unsur jaminan pemberian kredit. Jadi analisis bank meliputi: jaminan dan agunan.

Apabila berdasarkan analisis bank, kredit disetujui, maka keputusan bank dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini merupakan tahap kedua dari upaya preventif agar bank tidak mengalami kesulitan manakala terjadi kredit macet. Dengan perjanjian kredit ini, bank mempunyai kewenangan untuk mengendalikan penggunaan kredit oleh nasabah debitur. Klausula-klausula dalam perjanjian kredit itu menyangkut hal-hal, seperti hak-hak bank dan kewajiban-kewajiban nasabah debitur sebelum kredit diberikan, selama kredit diberikan dan setelah kredit jatuh tempo. Di dalam praktek, perjanjian kredit itu dibuat dalam bentuk perjanjian baku.

Setelah perjanjian kredit ditandatangani, maka tugas bank selanjutnya adalah melakukan pengawasan dan pengamanan atas penggunaan kredit oleh nasabah debitur. Tugas ini merupakan tahap ketiga dari usaha preventif untuk mencegah kredit menjadi macet. Kewenangan untuk melakukan pengawasan dan pengamanan atas penggunaan kredit ini ditentukan dalam perjanjian kredit. Apabila dalam masa pengawasan itu, bank berpendapat bahwa keadaan nasabah debitur mengancam kepentingan bank, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan dalam rangka penyelamatan kredit.

Penyelamatan kredit adalah upaya-upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang tergolong "tidak lancar", "diragukan", atau pun telah tergolong "macet", sehingga menjadi "kredit lancar" kembali, sehingga nasabah debitur mempunyai kemampuan untuk membayar kredit kepada bank.³ Upaya-upaya penyelamatan kredit yang dilakukan oleh bank, berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991 tentang "Penggolongan Kolektibilitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan atas Aktiva yang Diklasifikasikan", adalah:

1. Penjadualan kembali (rescheduling), yaitu berupa melakukan perubahan

³Ibid., hal. 2.

- syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk grace period atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran maupun tidak.
2. Persyaratan kembali (reconditioning), yaitu upaya berupa melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.
 3. Penataan kembali (restructuring), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa penjadualan kembali dan atau persyaratan kembali (lihat pula SE BI Nomor: 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993).⁴

Melalui pasal 7 huruf c UU Perbankan 1992, bank di dalam melakukan upaya penyelamatan kredit dapat melakukan kegiatan penyertaan modal sementara. Pasal 7 huruf c itu berbunyi:

Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 6, Bank Umum dapat pula:

- c. *melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.*

4. Pengamanan Kredit Dengan Perjanjian Baku

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara bank dan calon nasabah penerima kredit. Perjanjian ini bersifat konsensual-obligatoir, yang dikuasai oleh peraturan perundang-undangan perbankan dan Ketentuan Umum BW. "Penyerahan uangnya" sendiri bersifat riil, artinya

⁴Sutan Remi Sjahdeini, "Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Macet", *Yuridika*, Majalah Fakultas Hukum Unair, No. 3 Th. VIII, Mei-Juni 1993, hal. 6.

pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Perbedaan ini mempunyai arti penting baik dari segi teoritis maupun dari segi praktis. Sebab kalau perjanjian penyerahan uang dianggap konsensuil, saat berlakunya perjanjian kredit adalah pada saat ditandatangani perjanjian kredit. Hal ini dapat menimbulkan kerugian pada nasabah penerima kredit, dalam 2 hal, yaitu:

- untuk agunan yang diikat pada perjanjian kredit, maka perjanjian jaminan akan berlaku pada saat perjanjian kredit dibuka, sedangkan pada saat itu hutang belum ada. Hal ini bertentangan dengan sifat aksesoir perjanjian jaminan.
- kalau perjanjian kredit itu disertai bunga, maka bunga diperhitungkan pada saat-saat perjanjian kredit dibuka. Hal ini juga bertentangan dengan sifat perjanjian kredit dalam aspeknya yang riil karena pada saat itu hutang belum ada.⁵

Dengan ditandatangani perjanjian kredit tidak berarti diiringi dengan penyerahan uang dari pihak bank kepada nasabah penerima kredit. Kemungkinan penyerahan uang tidak terjadi, sehingga menimbulkan akibat hukum. Perjanjian kredit adalah perjanjian prestasinya "berbuat sesuatu" (pasal 1234 BW). Jika di dalam perjanjian berbuat sesuatu pihak-pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka masing-masing pihak berhak menuntut pemenuhan baik disertai atau tanpa ganti rugi, pembubaran baik disertai atau tanpa ganti rugi, atau ganti rugi saja. Dalam praktek, model-model perjanjian kredit menyimpang dari ajaran umum BW tersebut. Umumnya, terdapat klausula yaitu jika masing-masing pihak tidak memenuhi kewajiban, pemohon kredit tidak mempergunakan kredit ataupun karena sesuatu hal dengan suatu penilaian bank tidak menyerahkan uang, maka keduanya tidak saling mengadakan tuntutan.

Di dalam praktek, setiap bank telah menyediakan blanko (formulir, model) perjanjian kredit, yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu. Formulir ini disodorkan kepada setiap pemohon kredit; isinya tidak diperbincangkan dengan pemohon kredit, sehingga kepada pemohon kredit hanya dimintakan pendapatnya apakah ia dapat menerima syarat-syarat yang dituangkan dalam formulir itu atau tidak. Hal-hal yang kosong (belum diisi) di dalam formulir itu adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelumnya, misalnya jumlah pinjaman, bunga, tujuan dan jangka waktu kredit. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian kredit di dalam praktek tumbuh sebagai perjanjian baku.

⁵Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit*, Cet.II, Alumni, Bandung, 1980, hal. 28-29.

Beberapa ahli memberikan pengertian tentang perjanjian baku, antara lain:

1. Hondius, memberikan rumusan:

"Perjanjian baku ialah konsep janji-janji tertulis, disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah tak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu".

2. Drooglever Fortuijn merumuskan:

"Perjanjian baku adalah perjanjian yang bagian isinya yang penting dituangkan dalam susunan janji-janji".

Menurut Mariam Darus, perjanjian baku sebenarnya adalah perjanjian, yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.⁶

Pada dasarnya bentuk sebuah perjanjian itu bebas, perjanjian tidak terikat pada bentuk tertentu, bisa lisan atau tertulis. Dalam praktek, perjanjian baku tumbuh sebagai perjanjian tertulis dalam bentuk formulir. Perbuatan hukum sejenis yang selalu terjadi secara berulang-ulang dan teratur yang melibatkan banyak orang, menimbulkan kebutuhan untuk mempersiapkan isi perjanjian itu terlebih dahulu dan kemudian dibakukan dan seterusnya dicetak dalam jumlah banyak, sehingga setiap saat mudah disediakan jika masyarakat membutuhkan. Di sini terlihat sifat kolektif dan massal dari perjanjian baku. Perjanjian massal ini diperuntukkan bagi setiap debitur yang melibatkan diri dalam perjanjian sejenis itu, tanpa memperhatikan perbedaan kondisi antara debitur yang satu dengan yang lain. Jika debitur menyetujui syarat-syaratnya, maka debitur hanya mungkin bersikap menerima atau tidak menerima, kemungkinan untuk mengadakan perubahan isi sama sekali tidak ada.

Dari uraian di atas, maka dapat disimpulkan ciri-ciri perjanjian baku:

- isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi ekonominya kuat.
- masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian.
- terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian itu.
- bentuk tertentu (tertulis).
- dipersiapkan terlebih dahulu secara massal dan kolektif.⁷

Apakah dengan ciri-ciri yang demikian itu, perjanjian baku ini dapat dikatakan perjanjian yang ditentukan oleh BW?

Sepakat mereka yang mengikatkan diri (pasal 1320 BW) adalah asas esensial

⁶Mariam Darus, *Perlindungan Terhadap Konsumen dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*, Makalah Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen, Binacipta, Jakarta, 1986, hal. 58.

⁷*Ibid.*, hal. 65.

dalam hukum perjanjian. Asas ini disebut dengan asas konsensualisme, asas yang menentukan sahnya perjanjian.

Asas konsensualisme Ini mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini bersumber dari moral, sehingga menimbulkan *pacta servanda sunt*. Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat perjanjian yang terdapat pada pasal 1338 ayat (1) BW.

Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang memenuhi syarat-syarat untuk sahnya perjanjian menurut pasal 1320 BW mempunyai kekuatan mengikat. Meninjau masalah ada dan kekuatan mengikat perjanjian baku, maka secara teoritis yuridis, perjanjian itu tidak memenuhi elemen yang dikehendaki oleh pasal 1320 BW jo. pasal 1338 ayat (1) BW.⁸ Kita melihat bahwa perbedaan posisi para pihak ketika perjanjian baku diadakan tidak memberikan kesempatan kepada debitur untuk mengadakan tawar menawar dengan pihak kreditur. Debitur tidak mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasannya dalam menentukan perjanjian baku ini sehingga memenuhi elemen yang dikehendaki pasal 1320 jo. pasal 1338 ayat (1) BW.

Di dalam praktek banyak ditemui perjanjian kredit baku yang timpang (berat sebelah). Perjanjian kredit baku dikatakan "timpang", manakala di dalam perjanjian kredit itu lebih banyak mengatur hak-hak bank dan kewajiban nasabah debitur. Dengan demikian, dalam perjanjian kredit baku ini mengandung klausula-klausula yang secara tidak wajar sangat memberatkan pihak nasabah debitur.

Oleh Sutan Remy Sjahdeini disebutkan beberapa contoh dari klausula-klausula yang secara tidak wajar memberatkan nasabah debitur adalah:

- kewenangan bank untuk sewaktu-waktu tanpa alasan apapun dan tanpa pemberitahuan sebelumnya secara sepihak menghentikan ijin tarik kredit.
- kewenangan bank untuk secara sepihak menentukan harga jual dari barang agunan dalam hal dilakukan penjualan barang agunan karena kredit nasabah debitur macet.
- kewenangan bank untuk secara sepihak sewaktu-waktu mengubah tingkat suku bunga kredit.

⁸*Ibid.*, hal. 67.

- kewajiban nasabah debitur untuk tunduk kepada segala petunjuk dan peraturan bank yang telah ada dan yang masih akan ditetapkan kemudian oleh bank.
- keharusan nasabah debitur untuk tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum hubungan rekening koran dari bank yang bersangkutan namun tanpa sebelumnya nasabah debitur diberi kesempatan untuk mengetahui dan memahami syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum hubungan rekening koran tersebut.
- kuasa nasabah debitur yang tidak dapat dicabut kembali kepada bank untuk dapat melakukan segala tindakan yang dipandang perlu oleh bank.
- kuasa nasabah debitur kepada bank untuk mewakili dan melaksanakan hak-hak nasabah bank dalam setiap rapat umum pemegang saham.
- pembuktian kelalaian nasabah debitur secara sepihak oleh panitia bank semata.
- pencantuman klausula-klausula eksempsi yang membebaskan dari tuntutan ganti rugi oleh nasabah debitur atas terjadinya kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat tindakan bank.⁹

Sementara itu, H.P. Panggabean melakukan penelitian terhadap model perjanjian kredit baku dari 9 bank, yang di dalam perjanjian baku tersebut memuat klausula-klausula kewenangan bank sebagai berikut:

1. Bank sewaktu-waktu berhak untuk mengakhiri perjanjian secara sepihak dan kemudian menagih hutang secara sekaligus dan seketika menurut waktu yang ditentukan bank.
2. Bank berhak menentukan sendiri jumlah hutang debitur berdasarkan jumlah hutang pokok, bunga kredit, propisi, dan lain-lain selebihnya.
3. Bank diberi kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali menjual barang jaminan.
4. Bank tidak wajib memberikan kredit kepada debitur walaupun maksimum kredit (plafon kredit) belum tercapai.
5. Bank berhak dengan nama dan/atau cara apapun juga melakukan tindakan hukum yang dianggap baik oleh bank atau menurut peraturan yang berlaku, apabila debitur lalai atau tidak dapat melunasi kreditnya.
6. Bank berhak menanggukakan pelaksanaan perjanjian semata-mata atas pertimbangannya sendiri.
7. Bank tidak bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan kerusakan, kelambatan atau karena hilangnya surat tilgram termasuk juga kerugian yang disebabkan tindakan pihak yang menjadi perantara.

⁹Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, hal, 14.

8. Semua surat-surat berharga, barang-barang bergerak dan tetap yang diterima bank atau yang berada di tangan pihak ketiga berdasarkan apa pun juga menjadi jaminan bagi bank untuk pengembalian hutang si debitur, dan semua surat-surat berharga dan barang-barang tersebut apabila hilang atau rusak menjadi resiko dan tanggung jawab debitur.
9. Bank tidak bertanggung jawab atas kekurangan pihak ketiga yang ditunjukannya untuk melaksanakan perintah-perintah debitur.
10. Semua pengiriman kepada atau oleh bank dari pihak-pihak ketiga dilakukan untuk perkiraan dan resiko nasabah.
11. Bank berhak untuk mengadakan perubahan-perubahan pada syarat-syarat perjanjian kredit.
12. Bank berhak untuk menggadaikan kembali kepada orang lain segala benda yang digadaikan debitur kepadanya.
13. Bahwa dengan lewatnya waktu yang diperjanjikan untuk melunasi kredit, sudah merupakan bukti terjadinya keadaan wanprestasi (tidak perlu pemberitahuan).¹⁰

Sebenarnya penerapan asas kebebasan berkontak yang tidak ada batasnya merupakan sebab munculnya perjanjian kredit baku yang "timpang" atau mengandung klausula-klausula yang secara tidak wajar sangat memberatkan nasabah debitur. Namun, keadaan ini sebenarnya dilihat dari konteks yang lebih luas, yaitu dalam rangka mengamankan kredit adalah sangat perlu dilakukan oleh bank. Hal ini terkait dengan prinsip kehati-hatian dengan mengingat pasal 29 ayat (4) UU Perbankan 1992: "dalam memberikan kredit dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank".

Pada waktu kredit akan diberikan, pada umumnya posisi bank lebih kuat daripada calon nasabah debitur. Pada saat perjanjian ditandatangani posisi tawar menawar bank lebih kuat, sehingga calon nasabah debitur tidak banyak menuntut karena takut atau khawatir kredit tidak diberikan. Keadaan ini berbalik, dalam hal terjadi kredit sudah diperoleh dan terjadi kemacetan kredit, maka bank tidak dapat mengandalkan sarana-sarana contract enforcement yang disediakan oleh hukum. Sarana-sarana contract enforcement yang disediakan oleh hukum tidak memadai untuk melindungi bank dalam upaya pengembalian kredit yang macet.

¹⁰H.P. Panggabean, "Berbagai Masalah Yuridis yang dihadapi Perbankan Mengamankan Pengembalian Kredit yang Disalurkan", *Varia Peradilan*, Th. VII No. 80 Mei 1992, hal. 110-111. Penelitian ini dilakukan di Sumatera Utara terhadap perjanjian kredit model yang dikeluarkan oleh BRI, BNI, BEI, BAPIN, SBU, BCA, BDNI, BPDSU dan BII.

Tindakan-tindakan bank yang diambil berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh klausula-klausula dalam perjanjian kredit, ternyata oleh pengadilan dinyatakan: gugatan terhadap nasabah debitur sebagai tindakan yang bertentangan dengan kepatutan atau keadilan atau itikad baik, atau bahkan sebagai perbuatan melanggar hukum, di samping itu klausulanya dinyatakan ilegal karena proses pembuatan perjanjian kredit telah terjadi "penyalahgunaan keadaan" oleh bank terhadap nasabah debitur. "Penyalahgunaan keadaan" ini dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian, di samping secara konvensional disebut sebagai cacat kehendak, yaitu kesesatan, penipuan, dan paksaan. Penyalahgunaan keadaan ini terjadi karena bank mempunyai posisi keunggulan ekonomi terhadap nasabah debitur, sehingga posisi nasabah debitur dalam keadaan sangat membutuhkan bersedia menerima tanpa daya klausula-klausula perjanjian kredit sekalipun secara tidak wajar sangat memberatkan nasabah debitur.

Penelitian yang dilakukan oleh H.P. Panggabean yang dilakukan di Sumatera Utara ditemui hal-hal sebagai berikut:

1. Melalui data perkara di Pengadilan Tinggi Medan selama 5 tahun terakhir (tahun 1988-1992: dari penulis) diperoleh gambaran bahwa untuk 22 buah perkara yang melibatkan bank responden ternyata 36,4% pihak bank dikalahkan dan untuk 55 buah perkara yang melibatkan bank non-responden ternyata 27,3% pihak bank dikalahkan. Menurut Panggabean, kekalahan bank ini disebabkan oleh adanya unsur-unsur kelemahan yuridis dalam penggunaan standard-contract.
2. Untuk persidangan dan putusan suatu perkara hutang piutang bank diperlukan waktu antara 3-9 tahun.
3. Pertimbangan hukum yang diberikan oleh hakim lebih didasarkan pada faktor keadilan untuk memenangkan debitur dan pada faktor kepastian hukum untuk memenangkan bank.
4. Putusan hakim lebih didasarkan pada faktor kemanfaatan, yaitu menyangkut pembebanan resiko kerugian jika terjadi resiko itu di luar kemampuan debitur.
5. Kekalahan bank dalam perkara hutang piutang adalah terutama disebabkan tindakan bank yang dinilai tidak menerapkan asas itikad baik sewaktu menghentikan perjanjian kredit sebelum lewat jangka waktu yang diperjanjikan dan/atau karena penolakan bank untuk menambah fasilitas kredit bagi debitur yang sedang aktif menjalankan usahanya.
6. Dari putusan yang diteliti dan telah dijumpai adanya "penyalahgunaan keadaan" di pihak bank, yaitu pada:
 - a. putusan MA RI No. 2230 K/Pdt/1985, PT. Adamson melawan PT. BSN.

- b. putusan MA RI No. 2450 K/Sip/1982, PT. Hotel Medan Utama melawan BEII.
 - c. putusan MA RI No. 2216 K/Pdt/1988, PT. Putri Kayangan melawan BBD.
 - d. putusan MA RI No. 2536 K/Pdt/1988, Parengkuan melawan PT. Bank Pacifik.
7. Oleh Panggabean dikatakan bahwa dari berbagai uraian di atas mengenai pemutusan perkara utang piutang bank, telah memberikan gambaran bahwa pelaksanaan kewenangan kreditur berdasarkan isi perjanjian kredit tidak selamanya memberikan jaminan perlindungan hukum bagi bank itu sendiri.¹¹

Dengan demikian, klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian kredit itu pada awalnya diharapkan oleh bank sebagai andalan untuk melakukan tindakan terhadap nasabah debitur yang "nakal" ternyata hanya merupakan ilusi belaka bagi bank. Bak macam kertas saja klausula-klausula perjanjian kredit itu.

5. Penutup

Penanganan kredit macet melalui proses litigasi dalam praktek tidak selalu memenangkan pihak bank meskipun bank telah melengkapi upaya pengamanan dan penyelamatan kredit dengan menggunakan perjanjian kredit baku. Pengadilan seringkali menganggap posisi nasabah debitur pada waktu penandatanganan kredit dilingkupi "penyalahgunaan keadaan", tanpa memperhatikan kepentingan bank. Pengadilan hanya melihat pada kepentingan nasabah debitur, sehingga perjanjian kredit tidak selalu dapat membantu bank untuk menyelamatkan dananya yang "nyantol" di tangan nasabah debitur.

Seyogyanya, Pengadilan secara seimbang juga memperhatikan kepentingan bank juga. Hal ini disebabkan karena: 1. bank merupakan lembaga keuangan yang bekerja dengan uang simpanan masyarakat, yang pada umumnya para penabung kecil dan menengah; 2. pengadilan wajib juga melindungi kepentingan nasabah penyimpan dana; dan 3. bank merupakan bagian dari sistem moneter, sehingga kalau bank bangkrut akan mengganggu sistem moneter yang tentu saja mempengaruhi kesejahteraan masyarakat.

¹¹*Ibid.*, hal. 121-122.

PUTUSAN HAKIM

PUTUSAN
Reg. No. 3337 K/Pdt/1991

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. Muhdihardjo,
2. Ny. Muhdihardjo alias Sutiyam, kedua-duanya bertempat tinggal di dusun Tabanan, desa Wonokromo, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul.

Pemohon-pemohon kasasi (dahulu Penggugat-penggugat - Terbanding)

melawan:

1. F.X. Kuswadi, bertempat tinggal di Nolobangsari, RT. 6 No. 19B Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok Kabupaten Sleman;
2. Mbok Warsosuwito alias Biyem, bertempat tinggal di Dusun Botokenceng, Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul;
3. Sismiharjo, bertempat tinggal di Dusun Tobanan Desa Wonokromo, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul;
4. Drs. Sunarko, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Termohon-termohon kasasi (dahulu Tergugat-tergugat I, II, III - Pemanding dan Tergugat IV turut Terbanding).

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Termohon-termohon kasasi sebagai Tergugat-tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Bantul pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Tergugat asli I pada tanggal 24 Juni 1977 telah meminjam uang sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) kepada para Penggugat asli dengan jaminan sebidang tanah pekarangan yang perincian tentang letak, luas dan batasnya seperti dalam surat gugatan;

Bahwa selanjutnya Tergugat asli I dan II atas jaminan tanah pekarangan tersebut

secara berturut-turut telah meminjam uang lagi kepada Penggugat-penggugat asli sampai jumlah Rp. 154.060,- (seratus lima puluh empat ribu enam puluh rupiah) yang perinciannya seperti dalam surat gugatan dan karenanya jumlah hutang Tergugat asli I dan Tergugat asli II seluruhnya adalah ... Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) = Rp. 204.060,- (dua ratus empat ribu enam puluh rupiah), dimana hutang tersebut akan dikembalikan dalam jangka waktu dua bulan;

Bahwa ternyata setelah jangka waktu tersebut habis, Tergugat asli I dan Tergugat asli II tidak melunasi hutang tersebut maupun mengangsurkannya dan Tergugat asli I, II telah dengan senang hati akan memberikan tanah pekarangannya, yang sebagai jaminan tersebut untuk pelunasan hutangnya, dan bersedia untuk menyelesaikan balik namanya ke Kelurahan Wonokromo;

Bahwa atas izin Tergugat asli I, II tanah pekarangan yang dijaminan tersebut, telah diplester oleh para Penggugat asli untuk dipergunakan tempat menjemur gabah;

Bahwa para Penggugat asli telah mengajak Tergugat asli I, II pergi ke Kelurahan Wonokromo untuk menyelesaikan balik nama tersebut, namun Tergugat asli I, II hanya memberikan janji-janji saja;

Bahwa ternyata Tergugat asli I, II pada tahun 1987 telah menjual tanah pekarangan yang menjadi jaminan hutangnya tersebut kepada Tergugat asli III di hadapan Tergugat asli IV, padahal Tergugat asli IV mengetahui tanah pekarangan tersebut adalah tanah yang dijaminan atas hutang Tergugat asli I, II setidaknya tanah pekarangan tersebut batal demi hukum;

Bahwa uang pada Penggugat asli yang dihutangkan pada Tergugat asli I, II sebesar Rp. 204.060,- (dua ratus empat ribu enam puluh rupiah) tersebut adalah hasil penjualan perhiasan emas berupa subang dan kalung pada tahun 1977 tahun 1978, dimana harga emas waktu itu adalah Rp. 2.100,- (dua ribu seratus rupiah) dan sekarang Rp. 22.000,- (dua puluh dua ribu rupiah);

Bahwa apabila uang tersebut dibelikan emas sekarang lebih mendapat emas 98 gr dan kalau dijual menurut sekarang @ Rp. 22.000,- (dua puluh dua ribu rupiah) = Rp. 2.156.000,- (dua juta seratus lima puluh enam ribu rupiah);

Bahwa oleh karena proses balik nama atas tanah yang dijaminan tersebut, dibatalkan Tergugat asli I, II maka para Penggugat asli menuntut kerugian sebesar Rp. 2.156.000,- (dua juta seratus lima puluh enam ribu rupiah);

Bahwa untuk menjamin gugatan ini maka para Penggugat asli mohon agar terlebih dahulu diletakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah pekarangan tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka para Penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Bantul supaya memberi putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat;
2. Menyatakan sah menurut hukum hutang-piutang yang dilakukan antara Penggugat asli Tergugat I, II dengan para Penggugat sebagaimana tersebut dalam surat perjanjian tanggal 24 Juni 1977;

3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I, Tergugat II telah ingkar janji dan membatalkan usaha proses balik nama atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di dusun Tobanan, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul letter C Nomor 557 persil Nomor 38 b klas II, luas 245 M2 dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: pekarangan Muh. Judi
Sebelah Timur	: dulu pekarangan Bibit sekarang penggugat;
Sebelah Selatan	: pekarangan Muhdi
Sebelah Barat	: pekarangan Suharto

 yang telah dijadikan jaminan atas hutang para Tergugat I, Tergugat II kepada para Penggugat;
4. Membatalkan jual beli tanah pekarangan persil Nomor 38 b, Klas III luas 245 M2 tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat III;
5. Menghukum Tergugat III atau siapa saja yang mengaku mendapat hak dari Tergugat III atas tanah pekarangan persil Nomor 38 b, Klas III, luas 245 M2 tersebut untuk segera mengosongkan dengan semua benda miliknya sendiri dan selanjutnya menyerahkan tanah pekarangan tersebut kepada para Penggugat, apabila perlu dengan bantuan Alat Negara;
6. Menyatakan sah dan berharga penyitaan Conservatoir yang dilakukan oleh Juru-sita Pengadilan Negeri Bantul atas tanah pekarangan persil Nomor 38 b, Klas III, luas 245 M2 yang tersebut dalam angka 3 tersebut;
7. Menghukum para Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar biaya per-kara ini;

Subsidiar:

— Menghukum para Tergugat I, Tergugat II segera melunasi hutangnya serta kerugian yang diderita para Penggugat sebesar Rp. 4.312.000,- (empat juta tiga ratus dua belas ribu rupiah) kepara para Penggugat;

Atau: mohon putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan eksepsi oleh Tergugat asli I, II yang pada pokoknya atas dalil:

Bahwa pinjam meminjam uang tersebut adalah dilakukan Tergugat asli I tanpa syarat berdasarkan nilai uang maupun bunga;

Bahwa jaminan tersebut adalah diacungkan saja tanpa proses administrasi atau dilaporkan pada Pemerintah setempat maupun Instansi yang terkait untuk itu sedang surat-surat hak milik tetap berada dan di tangan Tergugat asli I;

Bahwa selanjutnya Tergugat asli I mengajukan gugatan dalam rekonsensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa perbuatan para Tergugat dalam rekonsensi baik masing-masing maupun secara bersama-sama telah mengakui secara mendaku atas tanah yang menjadi jamin-an hutang tersebut;

Bahwa awal tahun 1978 semua pohon-pohon di atas tanah sengketa tersebut telah rusak/ditebangi dan diratakan dengan semen/diplester untuk menjemur hasil panen;

Bahwa apabila dari perbuatan Tergugat-tergugat rekompensi tersebut, Penggugat rekompensi telah menderita kerugian baik materiil maupun moril sebesar Rp. 7.761.000,- (tujuh juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah) sebagaimana terperinci dalam gugatan rekompensi;

Bahwa Penggugat rekompensi mohon agar para Tergugat rekompensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya atas kelalaian atau keterlambatan atas pembayaran ganti rugi tersebut;

Bahwa untuk menjamin gugatan rekompensi ini, maka agar terlebih dahulu diletakkan sita jaminan atas harta milik para Tergugat dalam rekompensi berupa tanah pekarangan seluas \pm 150 M2 dengan bangunan di atasnya seperti tersebut dalam gugatan rekompensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka Penggugat rekompensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Bantul supaya memberi putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan dan menerima gugat Penggugat rekompensi seluruhnya;
2. Menetapkan sah dan berharga atas penyitaan terlebih dahulu (conservatoir beslag) terhadap harta milik para Tergugat rekompensi berupa tanah pekarangan luas \pm 150 M2 beserta seluruh bangunan di atas tanah tersebut terletak di desa Tobanan, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Yogya, yang batas-batasnya:
Utara dan Barat : pekarangan dulu Siswomiharjo
Timur : pekarangan Bibit
Selatan : pekarangan Muhdi
Sebelah Barat : pekarangan Bejo dan Dini
dinilai harga tanah dan bangunan \pm Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
3. Menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat rekompensi dengan para Tergugat rekompensi telah batal dan gugur demi hukum sejak para Tergugat rekompensi menolak pembayaran hutang dengan uang tunai Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang dilakukan oleh Penggugat rekompensi;
4. Menyatakan pula bahwa para Tergugat rekompensi telah berbuat melawan hukum telah merusak tanaman-tanaman di atas pekarangan milik Penggugat rekompensi berikut kerugian Rp. 2.761.000,- (dua juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah) serta kerugian moril atas nama baik pribadi Penggugat rekompensi Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), karena itu maka para Tergugat rekompensi dibebankan membayar ganti rugi seluruhnya Rp. 7.761.000,- (tujuh juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah) ditambah kelambatan pembayaran setelah putusan ini mempunyai kekuatan pasti dengan uang paksaan satu hari Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);
5. Menetapkan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada verzet maupun banding karena perbuatan melawan hak dan telah mendatangkan kerugian;

6. Menghukum para Tergugat rekonsensi/Penggugat-penggugat konsensi membayar biaya keseluruhan karena sengketa ini;

Subsida:

— Mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bantul telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 21 April 1990 No. 58/Pdt/G/1989/PN.Btl. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan bahwa Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak tepat dan tidak beralasan menurut hukum;
2. Menolak Eksepsi tersebut.

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Kompensi:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat;
2. Menyatakan sah menurut hukum hutang-hutang yang dilakukan antara Tergugat I, Tergugat II dengan para Penggugat sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian tertanggal 24 Juni 1977;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar dan membatalkan usaha proses balik nama atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di dusun Tobanan Kelurahan Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul, letter C Nomor 577 persil Nomor 38 b Klas III luas 245 M2 dengan batas-batas:

Utara	: pekarangan Muh. Judi;
Timur	: dulu pekarangan Bibit, sekarang pekarangan Penggugat;
Selatan	: pekarangan Muhdi
Barat	: pekarangan Suharto;

 yang telah dijadikan jaminan atas hutang para Tergugat I dan Tergugat II kepada para Penggugat.
4. Membatalkan jual beli tanah pekarangan persil Nomor 38 b Klas III luas 245 M2 tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat III;
5. Menghukum Tergugat III atau siapa saja yang mengaku mendapat hak dari Tergugat III atas tanah pekarangan persil Nomor 38 b Klas III luas 245 M2 tersebut untuk segera mengosongkan dengan semua benda miliknya sendiri dan selanjutnya menyerahkan tanah pekarangan tersebut kepada para Penggugat, apabila perlu dengan bantuan Alat Negara;
6. Menyatakan sah dan berharga penyitaan Conservatoir yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bantul atas tanah pekarangan persil Nomor 38 b Klas III luas 245 M2 yang tersebut dalam angka 3 tersebut;
7. Menghukum para Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 161.000,- (seratus enam puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi:

1. Menolak gugat Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang sampai sekarang direncanakan sebesar Nihil;
putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan tergugat III telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta, dengan putusannya tanggal 12 Nopember 1990 No. 106/PDT/1990/PTY. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
 - Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II, III dalam Konpensi-Penggugat dalam Rekonpensi.

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 21 April 1990 No. 58/Pdt/G/1989/PN.Btl;

Dalam Konpensi:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 21 April 1990 No. 58/Pdt/G/1989/PN.Btl;

Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan gugat Penggugat untuk sebagian;
- Menetapkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 204.060,- (dua ratus empat ribu enam puluh rupiah);
- Menyatakan bahwa Tergugat I, II untuk melunasi hutangnya tersebut kepada Penggugat sejumlah Rp. 204.060,- (dua ratus empat ribu enam puluh rupiah);
- Menghukum Tergugat I, II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 161.000,- (seratus enam puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 21 April 1990 No. 58/Pdt/G/1990/PN.Btl.;
- Menghukum Penggugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding yang jumlahnya nihil;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat-penggugat-Terbanding pada tanggal 5 Pebruari 1991 kemudian terhadapnya oleh Penggugat-penggugat-Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Pebruari 1991 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 02/Pdt/KS/1991/PN.Btl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Maret 1991;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat-tergugat-Pembanding yang pada tanggal 15 Maret 1991 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat-penggugat-

Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 20 Maret 1991;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi tentang penerapan hukumnya dirasa masih kurang tepat dan kurang adil, karena semua saksi dalam persidangan menerangkan tentang Tergugat asli III sebelumnya mengetahui betul tanah sengketa untuk jaminan hutang Tergugat asli I dan II yang belum dilunasi, dan seharusnya Tergugat asli IV menanggukkan dulu pengesahan jual beli atas tanah sengketa karena Tergugat asli IV sebelumnya secara langsung mendengar laporan para Penggugat asal/para pemohon kasasi secara lisan bahwa tanah itu adalah tanah sengketa karena untuk jaminan hutang;
2. Bahwa pemohon kasasi/Penggugat asal keberatan atas diangkatnya Conservatoir beslag atas tanah sengketa karena Tergugat asal I secara sadar menunjuknya sebagai jaminan hutang, para Penggugat asal sangat mengetahui itikad tidak baik Tergugat asal I, III yang pasti akan selalu memindahkan mengalihkan tanah sengketa guna mengacau masalah Tergugat asal I dan Penggugat asal;

Menimbang:

Mengenai keberatan-keberatan ad.1. dan 2:

Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena *Judex facti* telah salah menerapkan hukum yang memperlindungi Tergugat asal III sebagai pembeli yang beritikad baik, padahal sesuai dengan keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti yang dipertimbangkan *Judex facti* dalam putusannya, telah terbukti pada saat dilakukan jual beli, Tergugat asal III tahu tanah terperkara sedang diagunkan sebagai jaminan hutang kepada Penggugat asal. Dengan demikian jelas Tergugat asal III membeli sebagai pembeli beritikad buruk yang bertujuan untuk merugikan kepentingan Penggugat asal. Sehingga jual beli tersebut harus dinyatakan batal tanpa mengurangi hak Tergugat asal III untuk menuntut pengembalian uang pembelian tanah tersebut dari penjual. Bahwa selanjutnya mengenai hubungan Penggugat asal dengan Tergugat asal I dan II sudah terbukti sebagai hubungan hutang-piutang, semula hubungan itu dijamin dengan agunan tanah terperkara. Tetapi kemudian status agunan dirubah dengan klausula milik beding. Perubahan itu jelas bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum, karena barang agunan tidak boleh langsung beralih menjadi milik kreditur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 12 Nopember 1990 No. 106/Pdt/1990/PT.Y. dan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 21 April 1990 No. 58/Pdt/G/1989/

PN.Btl. tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan putusan berda-sarkan *ex aequo et bono* yang amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat akan dikabulkan sebagian, maka sita jaminan yang dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Bantul atas tanah pekarangan yang terletak di dusun Tobanan, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, letter C No. 577 persil No. 38 b Klas III luas 245 M2 dengan batas-batas:

- Utara : pekarangan Muh. Judi;
- Timur : dulu pekarangan Bibit, sekarang pekarangan Penggugat;
- Selatan : pekarangan Muhdi
- Barat : pekarangan Suharto;

adalah sah dan berharga

Menimbang, bahwa termohon-termohon kasasi sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini akan dihukum untuk membayar semua biaya perkara baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding dan tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari UU No. 14 Tahun 1970, dan Undang-undang No. 14 Tahun 1985 yang bersangkutan;

Mengadili:

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon-pemohon kasasi: 1. Muhdihardjo dan 2. Ny. Muhdihardjo alias Sutiyan tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 12 Nopember 1990 No. 106/Pdt/1990/PTY dan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 21 April 1990 No. 58/Pdt/G/1989/PN.Btl.;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan batal jual beli tanah pekarangan persil No. 38 b Klas III luas 245 M2 antara Tergugat I dan Tergugat III dengan batas-batas:
 - Utara : pekarangan Muh. Judi;
 - Timur : dulu pekarangan Bibit, sekarang pekarangan Penggugat;
 - Selatan : pekarangan Muhdi
 - Barat : pekarangan Suharto;
- Menyatakan Tergugat-tergugat I dan II berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 204.060,- (dua ratus empat ribu enam puluh rupiah) dengan tanah terperkara sebagai agunan;

- Menghukum Tergugat-tergugat I dan II untuk membayar hutang tersebut kepada Penggugat;
- Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Bantul atas tanah pekarangan persil No. 38 b Klas III luas 245 M2 tersebut;
- Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan tanah pekarangan persil No. 38 b Klas III luas 245 M2 kepada Tergugat-tergugat I dan II setelah Tergugat-tergugat I dan II membayar lunas hutangnya pada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Tergugat kompensasi/penggugat rekonpensi untuk membayar semua biaya perkara, untuk tingkat pertama ditetapkan sebesar Rp. 161.000,- (seratus enam puluh satu ribu rupiah) untuk tingkat banding sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) dan untuk tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 2 Maret 1993 dengan H. Soerjono, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang; Kohar Hari Soemarno, SH. dan M. Yahya Harahap, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 18 Maret 1993 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Kohar Hari Soemarno, SH. dan M. Yahya Harahap, SH. Hakim-Hakim Anggota dan Mawardi D. Thoa, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh keada belah pihak.

Judges ought to remember that their office is jus dicere, and not jus dare; to interpret law, and not to make law, or give law.

Para hakim harus ingat bahwa tugas mereka adalah jus dicere, dan bukan jus dare, yaitu : menafsirkan hukum, bukan membuat hukum atau memberi hukum.

(Francis Bacon)

