

**AKIBAT HUKUM *FORCE MAJEURE* TERHADAP
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**SESY LIA HERNANDA
2106200143**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA

MEDAN

2025



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

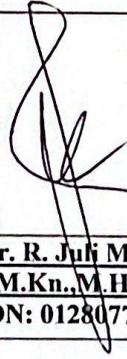
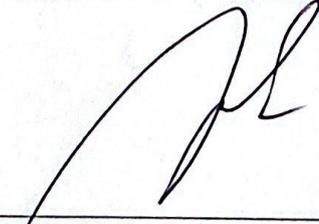
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : AKIBAT HUKUM FORCE MAJEURE TERHADAP PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
NAMA : SESY LIA HERNANDA
NPM : 2106200143
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA

Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Rabu Tanggal 16 April 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Rizka Syafriana, S.H., M.Kn.</u> NIDN: 8830590019	<u>Assoc. Prof. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H.</u> NIDN: 0128077201	<u>Dr. M. Syukron Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn</u> NIDN: 0103057201

Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 16 April 2025, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : SESY LIA HERNANDA
NPM : 2106200143
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM FORCE MAJEURE TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Dinyatakan:

- (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
- () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
- () Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.

NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn.
2. Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H.
3. Dr. M. SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn

- 1.
- 2.
- 3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : SESY LIA HERNANDA
NPM : 2106200143
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM FORCE MAJEURE TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi**

Medan, 21 April 2025

Pembimbing

(Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn.)

NIDN: 013057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)



[umsumedan](https://twitter.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : SESY LIA HERNANDA
NPM : 2106200143
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM FORCE MAJEURE TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

PEMBIMBING : Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
07-10-2024	Pengajuan Judul Skripsi	
22-10-2024	Bimbingan Rumusan Masalah	
19-11-2024	ACC Seminar Proposal	
13-01-2025	Bimbingan Revisi Seminar Proposal	
22-01-2025	Bimbingan Tinjauan Pustaka	
25-02-2025	Bimbingan Pembahasan	
13-03-2025	Bimbingan Tata Cara Penulisan	
20-03-2025	Bimbingan Penutup (Kesimpulan)	
22-03-2025	Acc d. sidang	

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

(Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)

NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

(Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn.)

NIDN: 013057201



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sesy Lia Hernanda

NPM : 2106200143

Program : Strata-I

Fakultas : Hukum

Program Studi : Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Akibat Hukum Force Majeure terhadap Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri,kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 21 April 2025

Saya yang menyatakan



Sesy Lia Hernanda

UNDANGAN UJIAN TUGAS AKHIR

Nomor : 788/II.3.AU/UMSU-06/F/2025



UMSU
Unggul | Cerdas | Berprestasi



Prog. Studi : Hukum
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum UMSU
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.03 Telp. (061) 6624567

Hari/Tanggal : RABU, 16 APRIL 2025
Waktu : 08.30-12.00

NO	NAMA/NPM	DOSEN PENGUJI TUGAS AKHIR		JUDUL TUGAS AKHIR	BAGIAN	KET.
		PEMBIMBING	PENGUJI UTAMA			
16	SALSABILLA TRIVANKA 2106200045 83-SH-2024	1 Dr. ISNINA, S.H., M.H.	1 Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn. 2 Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.	PEMBAGIAN HARTA WARISAN TERHADAP ANAK PEREMPUAN YANG SAMA RATA DENGAN ANAK LAKI-LAKI MENURUT HUKUM WARIS ISLAM (STUDI PUTUSAN NO. 92/PDT.G/2009/PA.MDN)	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
17	SESY LIA HERNANDA 2106200143 84-SH-2024	1 Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn.	1 RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn. 2 Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H.	AKIBAT HUKUM FORCE MAJEURE TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN NO. 721/PDT.G/2023/PN.MDN)	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
18	MUHAMMAD RIZKI ANANDA 2106200170 85-SH-2024	1 Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.	1 Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H. 2 IBRAHIM NAINGGOLAN, S.H., M.H.	PENANGANAN PERKARA TINDAK PIDANA PENYALAHGUNAAN NARKOTIKA MELALUI REHABILITASI DENGAN RESTORATIVE JUSTICE (STUDI KEJAKSAAN NEGERI BUKIT TINGGI)	HUKUM ACARA	SKRIPSI
19	RIVAN HAQIM NASUTION 2106200188 86-SH-2024	1 BENITO ASDHIE KODIYAT MS., S.H., M.H.	1 Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H. 2 RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn.	KEWENANGAN PEMBATASAN PENINJAUAN KEMBALI OLEH JAKSA PENUNTUT UMUM TERHADAP PUTUSAN PIDANA BEBAS (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 63/PUU-XXII/2024)	HUKUM ACARA	SKRIPSI
20	PUTRI MAYSARAH NASUTION 2106200281 87-SH-2024	1 Dr. NURHILMIYAH, S.H., M.H.	1 Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H. 2 Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.	PELINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KEGIATAN SEWA GUNA USAHA BERDASARKAN NO 4 TAHUN 2023 UNDANG-UNDANG PENGEMBANGAN DAN PEMGUATAN SEKTOR KEUANGAN	HUKUM PERDATA	SKRIPSI

Medan, 16 Syawal 1446 H
14 April 2025 M

Disetujui Oleh:
Rektor
Wakil Rektor I
Prof. Dr. MUHAMMAD ARIFIN, H., S.H., M.Hum.



Ketua
Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.



Sekretaris
Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.

Catatan :

1. Peserta sidang diharapkan berpakaian hitam putih, bagi laki-laki berdasl & Jas warna hitam, perempuan berjilbab.
2. peserta sidang diharapkan hadir 30 menit sebelum acara dimulai, bila terlambat sidang yang bersangkutan ditunda.
3. Bagi penguji yang tidak hadir pada saat sidang berlangsung, kedudukannya akan diganti



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara ujian Skripsi yang dilaksanakan pada Rabu, tanggal 16 April Tahun 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

NAMA : SESY LIA HERNANDA
NPM : 2106200143
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM FORCE MAJEURE TERHADAP
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

PENGUJI : 1. RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn. NIDN: 8830590019
: 2. Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H. NIDN: 0128077201
: 3. Dr. M. SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn. NIDN: 0103057201

Lulus, dengan nilai A, predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 16 April 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM *FORCE MAJEURE* TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

SESY LIA HERNANDA
NPM : 2106200143

Force majeure atau yang sering diterjemahkan sebagai keadaan memaksa merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak. Keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur, sehingga si debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk. Selanjutnya dalam pasal 1245 KUHPerdara yang berbunyi: “tidak ada penggantian, biaya, kerugian dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang olehnya”. Dengan demikian penulis tertarik untuk meninjau lebih lanjut tentang keadaan seperti apa sehingga suatu keadaan dapat dikatakan keadaan *force majeure* dan pihak mana yang memikul kerugian akibat keadaan tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif ini metode penelitian yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Metode ini sering digunakan dalam penelitian di bidang ilmu hukum atau ilmu-ilmu lain yang terkait dengan norma-norma atau kaidah-kaidah tertentu.

Hasil penelitian ini bahwa *Force Majeure* dalam Perjanjian Kredit harus memenuhi unsur klausul *Force Majeure* dalam perjanjian tersebut. Apakah bentuk *Force Majeure* dapat dikatakan sebagai bencana alam sehingga dapat dilakukan penundaan pembayaran, dan hal ini dilakukan sebelum perjanjian atau kesepakatan kedua belah pihak tersebut. Apabila penundaan pembayaran yang dilakukan pihak debitur bukan dikarenakan *force majeure* tetapi dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya maka dapat dilakukan eksekusi jaminan hak tanggungan.

Kata Kunci : Force Majeure , Perjanjian Kredit , Hak Tanggungan

KATA PENGANTAR

Assalamua'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyanyang atas segala Rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **Akibat Hukum *Force Majeure* Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.**

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan dan kelemahan seharusnya ada perbaikan dimasa yang akan datang, karena ilmu dan pengetahuan yang penulis miliki tidak sebanding dengan lautan ilmu yang Allah SWT miliki. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan oleh penulis untuk perbaikan dalam menyusun sebuah karya ilmiah yang lebih baik.

Dengan selesainya skripsi ini perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof.Dr. Agussani,MAP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Fiasial,S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil

Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H.,M.H dan Wakil Dekan III Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H.,M.H.

Ucapan terimakasih yang tulus dari lubuk hati terdalam kepada Bapak Dr. M. Syukran Yamin Lubis., S.H., Cn., M.Kn. selaku dosen pembimbing penulis. Terimakasih kepada bapak yang telah membimbing penulis dengan pertanyaan-pertanyaan yang menggugah, dan mendorong penulis untuk berpikir lebih kritis. Terima kasih atas waktu, energi, dan kebijaksanaan yang telah bapak curahkan. Pengaruh positif bapak akan selalu terpatri dalam perjalanan akademis dan kehidupan saya. Penulis berharap bapak sehat selalu dan panjang umur karena mahasiswa selanjutnya harus merasakan bahagianya penulis menemui dosen pembimbing seperti bapak.

Pada kesempatan ini, penulis akan menyampaikan rasa Syukur dan rasa hormat serta penghargaan setinggi-tingginya diberikan kepada ayahanda Zaherman. Terima kasih kepada papa saya yang telah menguliahkan saya dan telah mendukung saya dalam segala hal. Memberikan semangat disetiap harinya juga memberikan banyak arahan untuk kedepannya agar bisa membanggakan papa dan berguna untuk orang lain. Saya hanya dapat mengungkapkan terima kasih kepada papa saya tercinta karena juga mengikuti semua keinginan saya untuk masa depan saya. Saya berjanji tidak akan mengecewakan papa, dan akan selalu membuat papa bangga dan Ibunda saya Mariana. Terima kasih kepada mama saya yang juga selalu memberikan motivasi dan selalu mendukung setiap proses anaknya. Yang melakukan apapun dan menuruti setiap kemauan tentang perkuliahan. Pengorbanan mama tidak akan pernah terbalaskan, juga kasih sayang serta doa yang mama

berikan disetiap harinya. Doa mama yang selalu menginginkan yang terbaik buat anaknya. Doa yang mama berikan untuk kehidupan yang lebih baik , suatu hari saya akan membuat mama dan papa bangga akan kesuksesan saya.

Terima kasih kepada diri saya sendiri Sesilia Hernanda, yang sudah bertahan sejauh ini untuk menjalani kehidupan terutama kehidupan diperkuliahan disertai dengan doa dan dukungan dari kedua orang tua saya untuk semangat dan selalu memberikan motivasi kepada setiap hari dimanapun dan kapanpun.

Terima kasih kepada sahabat-sahabat saya yang selalu ada buat saya, saling memberikan semangat dalam situasi dan keadaan apapun dari awal perkuliahan kita hingga sampai detik ini. Semoga setelah perkuliahan ini kita bisa menjadi seseorang yang sukses dan membanggakan buat diri sendiri dan kedua orang tua kita. Kepada Nurhaliza Asifa, Anindya Khofifah Ulya, Bitania Dyah Ayu Harefa Terima Kasih.

Terima kasih kepada teman-teman seperjuangan saya selama perkuliahan kita berlangsung untuk saling support satu sama lain kepada Sabarudin Akbar Amara Junita, Chairunnisa Azhar, Kissy Ruchbana, M. Rizky Fauzi. Terima kasih

Dan yang terakhir untuk orang istimewa dalam kehidupan penulis, kepada M. Dhafa Kurnia Al Hafiz Wijaya S.H. Terima kasih yang sudah ikut membersamai selama akhir perkuliahan saya juga telah berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi saya juga selalu menemani, meluangkan waktu, tenaga, pikiran, ataupun materi kepada saya, dan memberikan semangat untuk terus maju dan mendukung saya hingga saat ini dengan segala impian saya. Semoga dirimu selalu diberikan kesehatan juga kesuksesan dalam menjalani kehidupan.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	8
2. Tujuan Penelitian.....	8
3. Manfaat Penelitian.....	8
B. Definisi Operasional.....	9
C. Keaslian Penelitian.....	13
D. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Sifat Penelitian.....	15
3. Pendekatan Penelitian.....	15
4. Sumber Data.....	15
5. Teknik Pengumpulan Data.....	16
6. Analisis Data.....	16
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. <i>Force Majeure</i>	18
B. Perjanjian Kredit.....	20
C. Hak Tanggungan.....	24
BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN.....	27
A. Ketentuan Hukum <i>Force Majeure</i> Terhadap Perjanjian Kredit dengan Jaminan.....	27

B. Akibat Hukum Terjadinya <i>Force Majeure</i> Terhadap Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	43
C. Penegakan Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Akibat Terjadinya <i>Force Majeure</i>	55
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	67
A. KESIMPULAN	67
B. SARAN	69

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada zaman yang seperti ini, persoalan utang piutang merupakan persoalan umum di dunia bisnis dan kehidupan bermasyarakat, bahkan dalam hubungan antarnegara. Hampir tidak pernah dijumpai seseorang, suatu perusahaan, atau suatu negara yang tidak memiliki utang piutang. Fenomena utang piutang tersebut setidaknya membuktikan bahwa kehidupan umat manusia tidaklah berdiri sendiri melainkan saling terkait dengan sesamanya. Sebagai makhluk sosial, manusia senantiasa bergantung dengan manusia lainnya dalam mencukupi kebutuhan hidup sehari-hari. Terkait demikian utang piutang, asalkan disikapi dengan benar, sesungguhnya dapat digunakan sebagai senjata ampuh untuk mempercepat kinerja perusahaan ataupun kemajuan suatu negara. Mendapatkan utang atau “kredit” sejatinya adalah mendapatkan “kepercayaan”. Utang piutang hanya akan menjadi masalah jika digunakan untuk kepentingan konsumtif, bukan diarahkan untuk mendukung kegiatan yang bersifat kegiatan usaha yang bersifat produktif. Kegiatan bisnis dimanapun di seluruh dunia pastilah selalu berkaitan dengan utang piutang. Hubungan ekonomi antar negara pun juga diwarnai utang piutang, begitu pula hubungan antar individu di dalam masyarakat.¹

Pelaksanaan suatu perjanjian terdapat beberapa asas, asas kekuatan

¹ Dini Ajeng Wulandari. 2016. Wanprestasi Debitur Akibat *Force Majeure* (Bencana Alam) Dalam Perjanjian Kredit (**Studi Putusan Nomor: 25/PDT.G/2010/PN.SML**). Skripsi. Universitas Jember. Jawa Timur.

mengikat terkadang sukar untuk dilaksanakan bila terjadi perubahan keadaan dan perubahan tersebut sangat mempengaruhi kemampuan para pihak yang terikat dalam perjanjian untuk memenuhi prestasinya. Perubahan keadaan itu seringkali dapat menyebabkan salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian mengalami kerugian apabila perjanjian dilaksanakan. Beberapa persoalan dalam perjanjian diantaranya diakibatkan oleh adanya perubahan keadaan, namun KUH Perdata sebagai ketentuan utama dalam hukum perjanjian belum mengakomodasi hal ini. Dan hal tersebut sering dikaitkan dengan keadaan di luar perkiraan/dugaan atau kehendak para pihak yang biasa dikenal dengan keadaan memaksa (*force majeure*) atau juga dikenal dengan istilah *overmacht*.

KUHPerdata menyatakan bahwa *overmacht* adalah “keadaan di mana debitur terhalang memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu atau melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian”. Pengertian ini kemudian disesuaikan dengan terminologi yang digunakan, yaitu keadaan paksa. Keadaan paksa diartikan sebagai “**kejadian di luar kendali satu pihak**”. Pengaruh mana menunda atau menyebabkan pelaksanaan kewajiban suatu pihak dalam perjanjian tersebut tidak mungkin dan sesudah timbul, pihak tersebut tidak dapat menghindari atau mengatasi kejadian tersebut.²

Akhir-akhir ini bencana alam sering terjadi di Indonesia. Mulai dari banjir, tanah longsor, angin puting beliung, hingga tsunami. Bencana alam ini berdampak

² Muhammad Andre Farros. 2022. Pertanggungjawaban Hukum Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Karena Alasan Pandemi Covid -19 Sebagai *Force Majeure*. Skripsi. Universitas Sultan Agung. Semarang

pada berkurangnya penghasilan atau pendapatan suatu keluarga dari usaha yang dijalankan. Contohnya saja pada sektor pertanian yang mengalami gagal panen akibat banjir, sehingga hasil panen tidak semaksimal seperti biasanya. Bencana alam juga berpengaruh pada harga pasaran suatu barang, sehingga dapat melonjak naik dari harga biasanya. Terkait kebutuhan manusia yang banyak dan tidak pernah cukup, maka seringkali dilakukan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dengan jumlah tertentu sesuai dengan kebutuhan dan tentu juga disertai dengan jaminan.³

Adanya bencana alam yang terjadi, maka kredit yang diambil akan mengalami kemacetan atau sering disebut kredit macet. Kredit macet ini salah satunya disebabkan oleh bencana alam. Keadaan seperti ini disebut *Force Majeure* (keadaan memaksa). *Force majeure* atau yang sering diterjemahkan sebagai “keadaan memaksa” merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk.⁴

Secara konsep, *force majeure* merupakan sebuah situasi di luar kuasa para pihak yang menyebabkan para pihak tidak bisa atau terhambat guna menjalankan

³ *Ibid.*

⁴ <https://sciencebooth.com/2013/05/27/pengertian-prestasi-dan-wanprestasi-dalam-hukum-%20kontrak>

kewajiban pembayaran hutangnya.⁵

Ada saja debitur yang memanfaatkan keadaan memaksa ini dengan tidak baik. Debitur tersebut menggunakan alasan *force majeure* untuk kredit macet yang dialaminya, sehingga pihak bank atau kreditur akan merestrukturing kredit karena dianggap debitur tersebut masih memiliki prospek usaha dan kemampuan untuk membayar. Menurut PBI 7/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Pasal 1 angka 25, Restrukturisasi Kredit diartikan sebagai upaya perbaikan yang dilakukan baik dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya.⁶

Dalam agama Islam pun juga mengajarkan kita untuk selalu melaksanakan pekerjaan sesuai dengan amanah pekerjaan yang sudah ditetapkan dan menjalankan sesuai aturan yang sudah berlaku, adapun ayat Al-Qur'an yang menjelaskan tentang perjanjian kredit terdapat dalam surah Al-Baqarah ayat 282, yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيْحْسٍ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيْهًا أَوْ ضَعِيْفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيَهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا

⁵ Faiza Dianti, Mohamad Fajri Mekka Putra. (2022). "Penundaan Pembayaran Kewajiban Pembayaran Utang Akibat Covid-19 Yang Dikategorikan Sebagai Force Majeur". Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP), Vol. 6, No. 3, halaman 10025.

⁶ <https://sciencebooth.com/2013/05/27/pengertian-prestasi-dan-wanprestasi-dalam-hukum-%20kontrak/>

إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا بُضَاءَ وَلَا شَهَادَةً وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ

عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.⁷

Dari beberapa kasus yang terjadi seperti di tahun 2019 dalam Pandemi Covid-19. Pandemi virus corona 19 (Covid-19) telah mewabah di seluruh negara di dunia yang dampaknya banyak menimbulkan korban jiwa. Virus yang cukup mematikan ini dengan cepat ikut mempengaruhi semua aspek kehidupan di setiap negara⁸. *World Health Organization* (WHO) yang merupakan organisasi kesehatan

⁷ <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/282>

⁸ Abdi, M. N. (2020). "Krisis Ekonomi Global dari Dampak Penyebaran Virus Corona (Covid19)". *AkMen Jurnal Ilmiah*, Vol. 17, No. 1, halaman 90-98.

dunia telah menetapkan status pandemi virus Covid-19 dengan alasan semakin merebaknya penyebaran virus ini. Oleh sebab itu, Pemerintah Indonesia telah menetapkan bahwa pandemi virus Covid-19 ini sebagai jenis penyakit yang dapat menimbulkan kedaruratan kesehatan terhadap masyarakatnya.

Maka Presiden mengambil kebijakan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 mengenai Penetapan Bencana Non-alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional. Akibat hukum dari terbitnya Keputusan Presiden tersebut adalah dilakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang menjadi upaya Indonesia untuk menghambat penularan pandemi Covid-19.

Pemberlakuan *physical distancing* merupakan langkah pemerintah terhadap pembatasan aktivitas seseorang/masyarakat yang bertujuan untuk menekan penyebaran virus corona ini. Hal itu jelas akan berimbas kepada terganggunya segala aktivitas masyarakat¹³. Termasuk juga dalam dunia bisnis, pada masa pandemi seperti sekarang sangat mengganggu kelangsungan perjanjian dalam bisnis. Adanya kondisi seperti ini dapat dijadikan alasan oleh pihak Debitor untuk melakukan pengingkaran suatu perjanjian yang telah disepakati bersama pihak kreditur dengan alasan *force majeure*.

Keadaan yang seperti ini disebutkan adalah keadaan memaksa (*force majeure*). Didalam suatu perjanjian pada umumnya selalu memasukkan klausula mengenai *force majeure*. Hal ini agar para pihak mengerti antara kelalaian yang terjadi karena keadaan memaksa. Dengan adanya pandemi Covid-19 ini tentu menimbulkan perdebatan antar pelaku usaha yang terkait dalam perjanjian bisnis.

Pihak Debitor yang memiliki kewajiban kontraktual menjadikan keadaan pandemi sebagai alasan pembatalan kontrak atau perjanjian yang sudah ada.⁹

Dampak ekonomi akibat covid-19 selanjutnya dapat memicu dampak di aspek lain seperti aspek sosial. Penduduk miskin merupakan salah satu kelompok yang paling rentan merasakan dampak pandemi covid-19. Selain itu, Bank dunia juga telah memprediksikan peningkatan jumlah penduduk miskin global selama pandemi.¹⁰

Dari keadaan itu pastinya berakibat dalam menurunnya jumlah pemasukan sampai kesulitan membayar hutang atau kredit terhadap kreditur.¹¹ Situasi pandemi seperti ini tentunya para pelaku usaha tidak menduga situasi COVID-19 ada dan berlangsung dengan lama tentunya tidak memerhatikan dalam perjanjian kredit yang di tanda tangani, namun dalam perjanjian kredit pastinya ditentukan suatu hal mengenai *force majeure* (keadaan memaksa) yang bisa digunakan dasar debitur tidak memenuhi kewajiban atau keadaan sebab situasi krisis di luar kendali debitur.

Dalam hal ini banyaknya masyarakat yang menghimpun dana melalui pinjaman kredit bank. Ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa Bank merupakan lembaga keuangan yang

⁹ Laras Sutrawaty, (2022), *Force Majeure Sebagai Alasan Tidak Dilaksanakan Suatu Kontrak Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata*.

¹⁰ Lopisa Laura. (2022). "Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Keluarga Buruh di Dusun VII Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang". *Jurnal KESKAP: Jurnal Kesejahteraan Sosial, Komunikasi dan Administrasi Publik*. Vol. 1. No. 3, halaman 233

¹¹ Faiza Dianti, Mohamad Fajri Mekka Putra. (2022). "Penundaan Pembayaran Kewajiban Pembayaran Utang Akibat Covid-19 Yang Dikategorikan Sebagai Force Majeure". *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 6, No. 3, halaman 10025.

diperlukan yang dapat memberikan dana dan berupa pinjaman kepada masyarakat untuk pengembalian usahanya. Hal ini berarti dalam kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.¹²

Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah debiturnya hampir selalu mempersyaratkan jaminan kredit (agunan). Salah satu jenis jaminan kredit/agunan yang dapat diserahkan oleh nasabah debitur kepada Bank adalah hak tanggungan. Dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu., yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tertentu.¹³

Apabila debitur cedera janji, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Ini yang disebut eksekusi Hak Tanggungan.¹⁴

1. Rumusan Masalah

¹² Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 12

¹³ Diman Ade Mulada, H. M. Arba, *Loc.cit.* halaman 70

¹⁴ Adrian Sutedi, *Op.Cit.* halaman 8

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana ketentuan hukum *force majeure* terhadap perjanjian kredit dengan jaminan?
- b. Bagaimana akibat hukum terjadinya *force majeure* terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
- c. Bagaimana penegakan hukum terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan akibat terjadinya *force majeure*?

2. Tujuan penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin penulis tuju dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui ketentuan *force majeure* terhadap perjanjian kredit dengan jaminan
- b. Untuk mengetahui akibat hukum terjadinya *force majeure* terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
- c. Untuk mengetahui penegakan hukum terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan akibat terjadinya *force majeure*.

3. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. **Secara teoritis**, adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori dan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan serta dapat dijadikan referensi bagi penelitian selanjutnya mengenai akibat hukum terjadi

force majeure terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

- b. **Secara praktis**, adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pemangku kepentingan dalam praktik hukum dan kebijakan sebagai bahan kajian bagi masyarakat dan khususnya untuk penulis sendiri tentang akibat hukum terjadi *force majeure* terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

B. Definisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang diteliti, sesuai dengan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu **“Akibat Hukum *Force Majeure* Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.”**

1. Akibat Hukum

Akibat Hukum merupakan suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.¹⁵

2. *Force Majeure*

Force Majeure merupakan suatu peristiwa yang tidak terduga atau suatu keadaan dapat dikatakan sebagai *force majeure* apabila keadaan tersebut tidak terduga akan terjadi atau tidak dapat diprediksi sebelumnya oleh para pihak.¹⁶ Yang

¹⁵ Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Kencana, halaman 39

¹⁶ Dona Budi Kharisma. (2020). “Pandemi Covid-19 Apakah *Force Majeure*?”. Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional. halaman 2

mana pihak debitur terkena *force majeure* yaitu Covid-19 sehingga membuat pihak debitur terlambat melakukan pembayaran yang telah disepakati. Kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak debitur memberikan hak gugat kepada kreditur dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya. Hak kreditur tersebut, meliputi: pemenuhan, pembubaran dan ganti rugi. Namun demikian dalam proses penyelesaian sengketa yang berlangsung, penegakan hak, kontraktual kreditur senantiasa bebanding terbalik dengan hak-hak kontraktualnya dengan mengajukan eksepsi atau tangkisan.¹⁷

3. Perjanjian Kredit

Perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Yang mana pihak debitur dan pihak kreditur telah melakukan suatu perjanjian, juga memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu : sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan. dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian ini, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Permasalah hukum akan timbul jika sebelum perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak.

Kredit didalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah ditegaskan pengertian kredit, yakni penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, 2014, *Hukum perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group, halaman 269

persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bung. Adapun persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain (debitur) dengan syarat-syarat dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi disebut perjanjian kredit. Pada praktiknya, didalam perjanjian kredit, penerima kredit tidak bebas untuk menentukan sendiri tujuan dari penggunaan kredit.¹⁸

4. Jaminan Hak Tanggungan

Jaminan merupakan kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perhutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.¹⁹

Arti jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah agunan atau tanggungan, sedangkan jaminan menurut Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, diberi arti lain, yaitu “keyakinan atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan”. Yang mana pihak debitur menjaminkan tanahnya kepada kreditur untuk mendapatkan pinjaman.

¹⁸ Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 20

¹⁹ Rachmadi Usman, 2021, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 66

Hak Tanggungan merupakan suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan *eksekutorial*, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.²⁰

C. Keaslian Penelitian

Persoalan perjanjian kredit bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang persoalan perjanjian kredit yang dikarenakan akibat dari *Force Majeure* sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait “Akibat Hukum *Force Majeure* Terhadap Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan” Dari beberapa judul

²⁰ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, halaman 69

penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Jurnal Dona Budhi Kharisma, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, Tahun 2020 yang berjudul “Pandemi Covid-19 Apakah *Force Majeure?*” Dalam penelitian ini lebih menekankan hukum primer terdiri dari Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahan hukum sekunder terdiri dari pustaka yang meliputi buku-buku, artikel, dan dokumen-dokumen, serta internet yang berkaitan dengan permasalahan, serta bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
2. Jurnal Bambang Eko Muljono, Dhevi Nayasari Sastradinata, Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, Tahun 2020 yang berjudul “Keabsahan *Force Majeure* Dalam Perjanjian Di Masa Era Pandemi Covid-19” Dalam penelitian ini lebih menekankan pendekatan kasus, sehingga penelitian ini menunjukkan bahwa konsekuensi dari berlakunya *force majeure* ini menyebabkan suatu perjanjian dapat dibatalkan atau tertunda bahkan bisa juga batal demi hukum, karena salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya dikarenakan memang ketidakmampuannya memenuhi kewajibannya karena memang dalam keadaan terpaksa. Hal ini tentu sangat berpengaruh sekali pada menurunnya pendapatan perekonomian.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum.²¹ Penelitian hukum normatif meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah, dan peraturan perundangan, putusan pengadilan serta doktrin (ajaran).²²

2. Sifat Penelitian

Yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh dilapangan. Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani yang berhubungan dengan akibat hukum *force majeure* terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

²¹ Bambang Sunggono, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafiika Persada, halaman 184

²² Eka NAM Sihombing dan Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press, halaman 43

4. Sumber Data

Dalam jenis penelitian hukum normatif ini bahan pustaka merupakan data dasar atau data pokok yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Al-Quran terdapat dalam Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Al-Quran terdapat dalam Surah Al-Baqarah ayat 282 dan Hadits (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.
- b. Bahan hukum Primer yaitu Perundang-Undangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 mengenai Penetapan Bencana Non-alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19).
- c. Bahan hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer berupa karya ilmiah, jurnal, buku, dan lain

sebagainya yang berhubungan dengan permasalahan yang diajukan sesuai dengan judul Skripsi.,

- d. Bahan hukum Tersier yaitu berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, internet, bahan bahan perkuliahan dan lain sebagainya yang mempunyai hubungan dengan judul penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan (*library research*) baik itu dilakukan secara langsung yang bersumber dari buku-buku dan literature lain dan dilakukan secara searching meliputi media internet yang kemudian data-data yang diperoleh tersebut akan dijadikan dasar pedoman atau acuan dalam menganalisis tersebut, pastinya metode yang digunakan dalam menganalisis ialah dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu memaparkan data secara keseluruhan yang dinyatakan secara baik, lengkap, jelas, sistematis, akurat, dan efektif.

6. Analisis Data

Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstrasikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis Data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian.²³

²³ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, halaman 107

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. *Force Majeure*

Force Majeure yaitu keadaan memaksa, dimana adanya peristiwa yang dikategorikan sebagai keadaan yang membawa konsekuensi bagi para pihak dalam suatu perikatan, di mana pihak yang tidak dapat memenuhi prestasi tidak dinyatakan wanprestasi. Dengan demikian, dalam hal terjadinya keadaan memaksa, debitur tidak wajib membayar ganti rugi dan dalam perjanjian timbal balik, kreditur tidak dapat menuntut pembatalan karena perikatannya dianggap gugur/terhapus. Beberapa pakar membahas akibat hukum dari keadaan memaksa. Istilah yang digunakan untuk menyebut *force majeure/overmacht* adalah keadaan memaksa meskipun para ahli hukum telah menerjemahkan terminologi tu dengan keadaan memaksa, dalam pembahasan masih juga menggunakan terminologi *overmacht*.²⁴

Debitur yang dinyatakan wanprestasi dan kepadanya dimintakan sanksi atas wanprestasi yang terjadi dapat membela diri dengan mengemukakan berbagai alasan. Salah satunya adalah karena adanya keadaan memaksa (*force majeure* atau *overmacht*).

Berdasarkan penyebab *force majeure* atau *overmacht* karena keadaan alam, yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu peristiwa alam yang tidak dapat diduga dan dihindari oleh setiap orang karena bersifat alamiah tanpa unsur

²⁴ Daryl John Rasuh. (2016). "Kajian Hukum Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) Menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" Jurnal Lex Privatum. Vol 4, No. 2., halaman 175

kesengajaan, misalnya banjir, longsor, gempa bumi, badai, gunung meletus, dan sebagainya. *Overmacht* karena keadaan darurat, yaitu keadaan memaksa yang ditimbulkan oleh situasi atau kondisi yang tidak wajar, keadaan khusus yang bersifat segera dan berlangsung dengan singkat, tanpa dapat diprediksi sebelumnya, misalnya peperangan, blokade, pemogokan, epidemi, terorisme, ledakan, kerusuhan massa, termasuk di dalamnya adanya kerusakan suatu alat yang menyebabkan tidak terpenuhinya suatu perikatan.²⁵

Overmacht karena kebijakan atau peraturan pemerintah, yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu keadaan di mana terjadi perubahan kebijakan pemerintah atau hapus atau dikeluarkan kebijakan yang baru, yang berdampak pada kegiatan yang sedang berlangsung, misalnya terbitnya suatu peraturan Pemerintah (pusat maupun daerah) yang menyebabkan suatu objek perjanjian/ perikatan menjadi tidak mungkin untuk dilaksanakan. Dari ketentuan mengenai *force majeure* dalam KUH Perdata dapat dilihat bahwa keadaan memaksa (*force majeure* atau *overmacht*) adalah suatu kejadian yang tidak terduga, tidak disengaja, dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur serta memaksa, dalam arti debitur terpaksa tidak menepati janjinya. Debitur wajib membuktikan bahwa terjadinya wanprestasi karena keadaan memaksa. Untuk dapat dikatakan sebagai *force majeure*, perlu dipenuhi unsur-unsur seperti yang sudah dibahas di atas.²⁶

²⁵ *Ibid.*, halaman 175

²⁶ *Ibid.*, halaman 175

Suatu peristiwa atau kondisi tertentu bisa jadi tidak dapat dikategorikan sebagai *force majeure* jika hal tersebut sudah diduga sebelumnya atau karena kelalaian dan atau kesalahan salah satu atau para pihak dalam perjanjian peristiwa tertentu itu terjadi. Hal lain yang juga muncul terkait dengan peristiwa atau kondisi *force majeure* adalah akibat yang mengikutinya. Adanya *peristiwa force majeure* membawa konsekuensi atau akibat hukum kreditur tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi dan debitur tidak lagi dinyatakan wanprestasi. Dengan demikian, debitur tidak wajib membayar ganti rugi, dan dalam perjanjian timbal balik kreditur tidak dapat menuntut pembatalan karena perikatannya dianggap gugur. Jadi, pembicaraan mengenai *force majeure* terkait dengan akibatnya terhadap perjanjian itu sendiri dan persoalan risiko.²⁷

B. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang didasari dengan persetujuan antara kedua belah pihak, persetujuan kredit disebut melahirkan hubungan antara kreditur dengan debitur. Sebelum melakukan suatu perjanjian kredit perlu mengenal, menganalisis, serta memahami perjanjian kredit tersebut. Banyak orang yang melakukan perjanjian kredit tidak mengerti terlebih dahulu, sehingga di kemudian hari, akan menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan terjadi dalam perkreditan itu. Akibat ketidakpahaman terhadap perjanjian kredit ada pihak-pihak yang merasa tidak puas atau dirugikan, tidak tertutup kemungkinan dalam

²⁷ *Ibid.*, halaman 176

Surat perjanjian kredit ada unsur manipulasi yang hanya menguntungkan pihak kreditur saja tetapi pihak debitur dirugikan begitu juga sebaliknya.²⁸

Berdasarkan pasal 1754 KUH Perdata istilah pinjam meminjam yang dinyatakan sebagai berikut: pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang atau benda-benda yang mudah habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama pula. Perjanjian kredit seperti ini adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Oleh karena itu, untuk mengamankan pengembalian dana sebagai bentuk kehati-hatian pihak yang memberi pinjaman yang disalurkan perlu dilakukan pengikatan jaminan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah memberikan pengaman kepada kreditur dalam menyalurkan kredit kepada debitur, yakni dengan memberikan jaminan khusus.²⁹

Perjanjian kredit adalah perjanjian *konsensuil* antara *debitur* (pihak bank) dengan kreditur (pihak nasabah) yang melahirkan hutang piutang, dimana pihak debitur akan membayar atau melunasi hutang-hutangnya beserta bunganya kepada pihak bank. Perjanjian konsensuil adalah suatu perjanjian yang timbul karena adanya kata sepakat antara kedua belah pihak. Secara sederhana, kredit itu dapat diartikan sebagai pemberian prestasi terlebih dahulu kepada pihak lain, baik barang maupun jasa, untuk dibayar pada saat yang diperjanjikan.

²⁸ Klaudius Ilkam Hulu, 2021, *Problematika Perjanjian Kredit*, Jawa Tengah: CV Lutfi Gilang, halaman 2

²⁹ *Ibid.*, halaman 3

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antarbank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³⁰

Hukum perjanjian kredit adalah suatu peraturan yang mengatur tata cara, hal-hal yang harus dipatuhi, hal-hal yang harus dihormati kedua belah pihak dan apabila ada yang melanggar, maka akan dikenakan sanksi. Tentunya orang yang melakukan perjanjian suku bunga adalah sudah dewasa, prang yang cakap, dimana tidak ada unsur keterpaksaan. Semua perjanjian kredit yang berhubungan dengan suku bunga dilakukan karena adanya itikad baik kedua belah pihak.³¹

Pinjaman diberikan pihak kreditur kepada debitur karena adanya saling percaya. Dalam hal ini sangat membantu, saling menguntungkan satu sama lain baik pihak kreditur maupun debitur apabila ada kebutuhan-kebutuhan sehingga dapat meminjam uang di bank. Dengan adanya hubungan perjanjian kredit tersebut, sebaiknya kedua belah pihak harus saling menjaga demi kelancaran komunikasi dan kepercayaan di masa yang akan datang, bilamana salah satu pihak melakukan perpanjangan kredit dalam arti melakukan peminjaman lagi dalam ini pihak kreditur terhadap debitur.³²

Bank dalam memberikan kredit (pinjam) kepada nasabah debitur dibuat dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit (*credit/loan agreement*)

³⁰ *Ibid.*, halaman 5

³¹ *Ibid.*, halaman 6

³² *Ibid.*, halaman 8

merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah nasabahnya. perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaannya, istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang-piutang umumnya dipakai oleh masyarakat dan tidak terkait dengan bank.³³

Pemberian istilah "perjanjian kredit" memang tidak tegas dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan. Namun, berdasarkan Surat Bank Indonesia Nomor 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970 yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa saat itu, pemberian kredit diinstruksikan harus dibuat dengan surat perjanjian kredit sehingga perjanjian pemberian kredit tersebut sampai saat ini disebut Perjanjian Kredit.³⁴

Undang-Undang Perbankan memberikan ketentuan-ketentuan pokok terhadap bank yang memberikan kredit kepada para nasabahnya. Ketentuan-ketentuan pokok ini merupakan pedoman perkreditan yang wajib dimiliki dan diterapkan oleh bank dalam pemberian kredit, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberian kredit dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.
- b. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha nasabah debitur.

³³ Diman Ade Mulada, H. M. Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 68

³⁴ *Ibid.*, halaman 68

- c. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit.
- d. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit.
- e. Larangan bank untuk memberikan kredit dengan persyaratan yang berbeda kepada Nasabah Debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi.
- f. Penyelesaian sengketa.³⁵

C. Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan diambil dari istilah lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum Adat istilah Hak Tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, juga di beberapa daerah di Jawa Tengah atau Jawa Timur dan dikenal juga dengan istilah jonggolan atau istilah ajeran merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang objeknya biasanya tanah atau rumah.

Istilah Hak Tanggungan yang berasal dari Hukum Adat tersebut, melalui Undang-Undang Pokok Agraria ditingkat menjadi istilah lembaga hak jaminan dalam sistem hukum nasional kita dan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan bagi tanah tersebut diharapkan menjadi pengganti hipotek dari KUHPerduta. Dengan kata lain, lembaga hipotek dan credietverband akan dijadikan satu atau dileburkan menjadi Hak Tanggungan.³⁶

³⁵ *Ibid.*, halaman 69

³⁶ Rachmadi Usman, 2021, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 329

R. Subekti dalam makalahnya pada Seminar Hukum Jaminan, yang secara resmi Undang-Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan "Hak Tanggungan", yang kemudian menjadi judul dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Penyebutan Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan hipotek dan *credietverband*.

Jadi, Hak Tanggungan itu merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lain. Jaminan yang diberikan, yaitu hak yang diutamakan atau mendahului dari kreditor-kreditor lainnya bagi kreditor (Pemegang Hak Tanggungan).³⁷

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, sepanjang dalam perjanjian kredit sudah ditentukan (tertentu) jumlah pinjamannya, maka Hak Tanggungan dapat menjamin utang yang belum ada, tetapi sudah diperjanjikan dalam perjanjian kredit, yang kemudian hari akan melahirkan perjanjian utang piutang secara riil. Dengan kata lain utang piutang yang demikian dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, sepanjang induk perjanjian yang akan menimbulkan utang piutang telah diperjanjikan.³⁸

Demikian untuk menampung kebutuhan praktik perkreditan perbankan dengan sistem plafon, Hak Tanggungan dapat pula menjamin utang yang jumlahnya

³⁷ *Ibid.*, halaman 332

³⁸ *Ibid.*, halaman 413

tidak ditentukan dengan jumlah (angka) tertentu yang pasti dalam perjanjian kreditnya, akan tetapi pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan, jumlah utang yang pasti (tertentu) dapat ditetapkan secara pasti (*fixed loan*). Artinya, Hak Tanggungan dapat menjamin utang yang jumlah pastinya baru ditentukan pada saat diajukan permohonan eksekusi objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan beserta dengan Penjelasannya tersebut, ternyata masih belum memberikan jalan keluar mengenai kepastian melaksanakan eksekusi objek Hak Tanggungan sehubungan dengan perbedaan pendapat antara kreditor dan debitur dalam menentukan jumlah utang yang pasti (*fixed loan*), yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan. Dalam praktik dunia perbankan dewasa ini, pemberian pinjam (kredit) tidak serta-merta diberikan seluruhnya sekaligus, tetapi diberikan secara bertahap sampai batas plafon yang telah disepakati dalam perjanjian pemberian kreditnya. Biasanya pemberian kredit perbankan berbentuk rekening koran. Oleh karena itu, perlu diatur secara jelas "patokan" menentukan jumlah utang pokok yang akan dapat dieksekusi.³⁹

³⁹ *Ibid.*, halaman 414

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum *Force Majeure* Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan

Perjanjian diatur dalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1233 KUHPerdata mengatakan bahwa tiap tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang undang. Menurut Prof. *Mariam Darus Badruzaman* bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hal ini tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdata.⁴⁰

Adapun subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang disebutkan dalam perjanjian dan terkait perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdata memberikan unsur-unsur yang menjadi syarat sah perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

⁴⁰ Pita Permatasari. (2021). "Force Majeure Clausules Due To Covid-19 In Bank Credit Agreements". *Iblam Law Review*, Vol. 1 No. 1, halaman 169

Syarat pertama dan kedua disebut *syarat subjektif* karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Jika salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat memintakan pembatalan seperti tertuang dalam Pasal 1331 KUHPerdadadata yang mengatakan : karena itu orang-orang yang di dalam pasal yang lalu dinyatakan tak cakap, boleh menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang mereka telah perbuat, dalam hal-hal di mana kekuasaan itu tidak dikecualikan dalam undang-undang. Orang-orang yang cakap untuk mengikatkan diri tidak sekali-kali diperkenankan mengemukakan ketidakcakapan orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan dan perempuan-perempuan yang bersuami dengan siapa mereka telah membuat suatu persetujuan. Selanjutnya, *Syarat ketiga dan keempat* dalam Syarat Sah Perjanjian, yaitu Suatu Hal Tertentu dan Sebab Yang Halal termasuk ke dalam *Syarat Objektif*. Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada. (Pasal 1332, Pasal 1333, KUHPerdadadata). Pasal 1334 Perjanjian tanpa causa (Pasal 1335 KUHPerdadadata), Sebab yang halal (Pasal 136 KUHPerdadadata), Sebab terlarang (Pasal 1337 KUHPerdadadata). Tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan jika isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian yang cacat objektif batal demi hukum.⁴¹

⁴¹ *Ibid.* halaman 170

Kegiatan pemberian kredit merupakan kegiatan yang sangat pokok dan sangat konvensional dari suatu bank bahkan ahli mengatakan bahwa fungsi tradisional bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan meyalurkan dana kepada masyarakat. Penyaluran dana pada umumnya dilakukan dalam bentuk pemberian kredit. Kredit perkembangannya pada awal mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi kedua belah pihak yakni bank dan debitur untuk saling menolong dengan tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapatkan kredit harus prestasi dapat menunjukkan yang lebih tinggi dari kemajuan usahanya itu sendiri atau mendapatkan pemenuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara material dia harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit, dan secara spiritual mendapatkan kepuasan dengan dapat membantu pihak lain untuk mendapat kemajuan.⁴²

Sebelum bank dan calon debitur menandatangani perjanjian kredit, para pihak akan mengadakan suatu perundingan yang menyangkut klausul klausul yang perlu dicantumkan dalam perjanjian kredit tersebut. Menurut Ch. Gatot Wardoyo dalam buku Djumhana bahwa ada beberapa klausul yang selalu, dan dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, yaitu:⁴³

1. Syarat-syarat penarikan kredit pertama kali (*pre-disbursement clause*).

Klausul ini menyangkut mengenai:

⁴² *Ibid.* halaman 175

- a. Pembayaran provisi, premi asuransi kredit, dan asuransi barang jaminan serta biaya pengikatan jaminan secara lunas.
 - b. Penyerahan barang jaminan, dan dokumennya pelaksanaan serta pengikatan barang jaminan tersebut.
 - c. Pelaksanaan penutupan asuransi barang jaminan, dan asuransi kredit dengan tujuan untuk memperkecil risiko yang terjadi di luar kesalahan debitur maupun kreditur.
2. Klausul mengenai maksimum kredit (*amount clause*). Klausul ini mempunyai arti penting dalam beberapa hal, yaitu:
- a. Merupakan perjanjian perubahan objek kredit dari sehingga kesepakatan mengenai menimbulkan diperlukannya materi ini konsekuensi pembuatan perjanjian kredit baru (sesuai dengan Pasal 1381 butir 3 dan Pasal 1413 KUHPerdara – Novasi Objektif).
 - b. Merupakan batas kewajiban pihak kreditur yang berupa penyediaan dana selama tenggang waktu perjanjian kredit, yang berarti pula batas hak debitur untuk melakukan penarikan pinjaman.
 - c. Merupakan penetapan besarnya nilai agunan yang harus diserahkan, perhitungan dasar penetapan besarnya provisi *commitment fee*
 - d. Merupakan atau batas dikenakannya denda kelebihan tarik (*over-draft*).
3. Klausul mengenai jangka waktu kredit. Klausul ini penting karena:
- a. Merupakan batas waktu bagi bank kapan keharusan menyediakan dana sebesar maksimum kredit berakhir dan sesudah dilewatinya jangka

waktu ini menimbulkan sehingga hak tagih/pengembalian kredit dari nasabah.

- b. Merupakan batas waktu kapan boleh melakukan teguran teguran kepada debitur apabila tidak memenuhi kewajiban tepat pada waktunya
- c. Merupakan suatu masa yang tepat wabgi bank untuk melakukan review, analisis kembali atau apakah fasilitas kredit tersebut perlu

Perjanjian di Indonesia memiliki klasul-klausul tersendiri sesuai dengan kebutuhan masing-masing dari para pihak yang membuatnya. Adapun jenis jenis perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban diantara para pihak. Perjanjian timbal balik ini biasa terjadi ketika para pihak membuat kesepakatan mengenai juall-beli, sewa menyewa, atau perjanjian lainnya yang timbulnya kewajiban pokok bagi para pihak.
2. Perjanjian Cuma-Cuma tercantum dalam Pasal 1314 KUHPerdato: “Suatu persetujuan dibuat dengan Cuma-Cuma atau atas beban. Suatu persetujuan dengan Cuma-Cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu memberikan suatu keuntungan kepada, pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri... Perjanjian Cuma-Cuma maksudnya adalah perjanjian yang memberkan keuntungan bagi salah satu pihak saja“ , contohnya hibah.
3. Perjanjian Atas Beban . *Prof. Mariam Badrudzaman* mengatakan bahwa perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak

yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

4. Perjanjian Bernama (*Benoemd* atau khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Perjanjian-perjanjian bernama ini diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus ini terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara, yaitu mengenai jual-beli, tukar menukar, sewa-menyewa, perjanjian-perjanjian untuk melakukan pekerjaan, pesekutuan, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam-meminjam, bunga tetap atau bunga abadi, perjanjian-perjanjian untung-untungan, pemberian kuasa, penanggungan, dan perdamaian.
5. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*) diluar Perjanjian Bernama, maksudnya adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur didalam KUHPerdara tetapi terdapat didalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan para pihak yang mengadakan perjanjian, seperti perjanjian kerja sama, perjanjian pemasaran, atau perjanjian.
6. Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Menurut KUHPerdara perjanjian jual beli saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan).

7. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk*) adalah perjanjian dengan nama seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (*oblige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*).
8. Perjanjian Konsensual adalah perjanjian dimana diantara dua pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Pasal KUHPerdara 1338 mengatakan bahwa perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat.
9. Perjanjian Riil dalam KUHPerdara memiliki perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesuai terjadi penyerahan barang, misalnya perjanjian penitipan barang seperti yang tertuang dalam Pasal 1694 KUHPerdara atau perjanjian pinjam pakai yang tertuang dalam Pasal 1740 KUHPerdara. Perbedaan antara perjanjian konsensual dan riil ini adalah sisa dari hukum Romawi yang untuk perjanjian-perjanjian tertentu diambil alih oleh Hukum Perdata kita.
10. Perjanjian Liberatoir ini dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan utang (*kwitschelding*) yang tertuang dalam Pasal 1438 KUHPerdara.
11. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomst*) ini dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.
12. Perjanjian Untung-Untungan adalah perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian, misalnya perjanjian asuransi yang tertuang dalam Pasal 1774 KUHPerdara.

13. Perjanjian Publik yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dan bawahan (*subordinated*), jadi tidak berada dalam kedudukan yang sama (*co-ordinated*), misalnya perjanjian dinas.
14. Perjanjian ikatan Campuran (*Contractus Sui Generis*) adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (adanya perjanjian sewa-menyewa) tapi pula menyajikan makanan (adanya perjanjian jual beli) dan juga memberikan pelayanan.⁴⁴

Adanya asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian membolehkan para pihak bebas membuat klausul-klausul dalam perjanjian bertentangan dengan selama syarat tidak sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta. Salah satu klausul yang tercantum dalam perjanjian adalah klausul Keadaan Memaksa atau *Force Majeure*. *Force majeure* tidak memiliki undang-undang tersendiri.

Ketentuan dalam KUHPerduta mengenai ketentuan umum *force majeure* terdapat pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerduta, pada dasarnya ketentuan tersebut hanya mengatur masalah *force majeure* dalam hubungan dengan pergantian biaya rugi dan bunga saja.⁴⁵

⁴⁴ *Ibid.* halaman 170-172

⁴⁵ Rizka, *et.al.* (2022). "Pandangan Islam Terhadap *Force Majeure* Dalam Relaksasi Kredit Di Masa Pandemi Covid-19". Jurnal Studi Islam. Vol. 23, No. 1. halaman 130

Pasal 1244 KUHPerdata berbunyi “Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Pasal 1245 KUHPerdata berbunyi “Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

Pasal 1245 KUHPerdata berbunyi “Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

Dari kedua pasal tersebut kita bisa lihat bahwa ada 4 (empat) unsur yang harus dipenuhi memaksa yaitu:

1. Adanya dalam kejadian keadaan yang menyebabkan suatu prestasi tidak mungkin dilaksanakan
2. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan debitur
3. Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya; dan
4. Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

Jika kita telaah lebih lanjut bahwa keadaan memaksa memiliki unsur “adanya hal yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan” kepada seseorang. Sedangkan yang berutang atau debitur dengan segala daya berusaha secara patut memenuhi kewajibannya. Dengan demikian hanya debiturlah yang dapat mengemukakan adanya keadaan memaksa, apabila setelah dibuat suatu perjanjian, timbul suatu keadaan yang tidak dapat diduga akan terjadi, dan keadaan itu tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.⁴⁶

Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Apabila keadaan memaksa dikaitkan pula dengan teori penghapusan atau peniadaan kesalahan (*afwesigheid van schuld*), yang mana teori ini memberikan sebuah keringanan kepada debitur untuk tidak bertanggungjawab terhadap suatu kewajiban yang seharusnya dilakukan, karena satu kesalahan tersebut bukan berasal dari debitur. Teori ini menjelaskan bahwa debitur tidak perlu membayar ganti rugi, selain itu beban resiko tidak berubah terutama pada keadaan memaksa sementara, terkecuali terhadap Pasal 1460 KUHPerdara, kreditur tidak mempunyai hak atas pemenuhan prestasi, tetapi bersamaan dengan pembebasan dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi.⁴⁷

Pemerintah telah melakukan perlindungan hukum melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.

⁴⁶ Pita Permatasari, *Op. Cit.*, halaman 173

⁴⁷ *Ibid.* halaman 407

11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (POJK 11/2020).

Kebijakan stimulus dimaksud terdiri dari:

1. Penilaian kualitas kredit/pembiayaan/penyediaan dana lain hanya berdasarkan ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga untuk kredit/pembiayaan/penyediaan dana lain dengan plafon sampai dengan Rp. 10.000.000.000,00, dan
2. Peningkatan kualitas kredit/pembiayaan menjadi lancar setelah di restrukturisasi selama berlakunya POJK.⁴⁸

Ketentuan restrukturisasi ini dapat diterapkan Bank tanpa melihat batasan plafon kredit/pembiayaan atau jenis debitur. Para debitur merasa mendapatkan ketenangan karena mendapatkan relaksasi kredit, sebagaimana dipahami relaksasi kredit bermakna pemberian kelonggaran terkait pembayaran kredit/utang. Ketentuan ini dapat dilihat pada Pasal 2 POJK dimana pihak bank maupun lembaga pembiayaan dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak bencana alam, termasuk debitur UMKM (Usaha Mikro Kecil dan Menengah) yang menghadapi persoalan tunggakan kredit (kredit bermasalah).⁴⁹

⁴⁸ Sri Lesti Elviza. (2022). "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Kewajiban Debitur Dengan Hak Tanggungan Dalam Relaksasi COVID-19". *Jurnal Officium Notarium*. Vol. 2, No. 3, halaman 405

⁴⁹ *Ibid.* halaman 408

Mengenai *overmatch* dapat disimpulkan bahwa nasabah atau klien atau masyarakat yang terdampak akibat pandemi adalah bukan seluruhnya, sehingga perlu kualifikasi atau penilaian dari pihak kreditur untuk menentukan apakah debitur benar-benar terdampak bencana alam yang mengakibatkan keadaan memaksa pada pihak debitur. Penataan kredit kembali merupakan upaya perbaikan yang ditempuh bank/nonbank dalam kegiatan peminjaman uang terhadap nasabah yang punya potensi mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya. Penataan kredit tersebut bukanlah penghapusan hutang akan tetapi pemberian keringanan terhadap cara pembayarannya. Hutang debitur masih ada namun lembaga atau kreditur akan memberikan penundaan cicilan maupun perpanjangan tenor.⁵⁰

Restrukturisasi pinjaman adalah upaya kedua belah pihak, baik peminjam maupun pemberi pinjaman dalam menyelesaikan utang debitur yang berpotensi gagal bayar kredit atau berpotensi melakukan wanprestasi. Cara ini dapat dilakukan jika debitur memang mengalami kesulitan pembayaran pokok utang serta bunganya, dengan sebuah catatan, debitur punya prospek usaha atau sumber penghasilan yang berpotensi dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah pinjamannya direstrukturisasi.⁵¹

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa *force majeure* atau *vis major* dapat diterima sebagai suatu alasan untuk tidak memenuhi pelaksanaan kewajiban karena hilangnya/lenyapnya objek atau tujuan yang menjadi pokok perjanjian.

⁵⁰ *Ibid.* halaman 407

⁵¹ *Ibid.* halaman 407

Keadaan ini ditujukan terhadap pelaksanaan secara fisik dan hukum, bukan dikarenakan hanya kesulitan dalam melaksanakan kewajiban.⁵²

Mieke Komar Kantaatmadja memberikan pandangan senada yaitu:

1. Perubahan suatu keadaan tidak terdapat pada waktu pembentukan perjanjian.
2. Perubahan tersebut perihal suatu keadaan yang fundamental bagi perjanjian tersebut.
3. Perubahan tersebut tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh para pihak.
4. Akibat perubahan tersebut haruslah radikal, sehingga mengubah luas lingkup kewajiban yang harus dilakukan menurut perjanjian itu.
5. Penggunaan asas tersebut tidak dapat diterapkan pada perjanjian perbatasan dan juga terjadinya perubahan keadaan akibat pelanggaran yang dilakukan oleh pihak yang mengajukan tuntutan.⁵³

Dalam menentukan keadaan memaksa atau *force majeure* berdasarkan ajaran hukum kontrak setidaknya didasarkan faktor-faktor sebagai berikut:

1. Ketidakmungkinan (*Impossibility*)

Ketidakmungkinan pelaksanaan kontrak adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak mungkin lagi melaksanakan kontraknya karena kejadian diluar tanggung jawabnya.

2. Ketidakpraktisan (*impracticability*)

⁵² Rizka, *et.al.* (2022). "Pandangan Islam Terhadap *Force Majeure* Dalam Relaksasi Kredit Di Masa Pandemi Covid-19". Jurnal Studi Islam. Vol. 23, No. 1. halaman 130

⁵³ Ibid. halaman 131

Sementara itu, terdapat juga apa yang disebut dengan “ketidakpraktisan” dalam melaksanakan kontrak. Maksudnya adalah terjadinya peristiwa juga tanpa kesalahan dari para pihak, peristiwa tersebut sedemikian rupa, dimana dengan peristiwa para pihak sebenarnya secara teoritis masih mungkin melakukan prestasinya, tetapi secara praktis terjadi sedemikian rupa, sehingga walaupun dilaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut, akan memerlukan pengorbanan yang besar dari segi biaya, waktu dan pengorbanan lainnya. Dengan demikian, berbeda dengan ketidakmungkinan menjalankan kontrak, dimana kontrak sama sekali tidak mungkin dilanjutkan, pada ketidakpraktisan pelaksanaan kontrak ini, kontrak ini masih mungkin dilaksanakan, tetapi sudah menjadi tidak praktis jika terus dipaksakan.

3. Frustrasi (*Frustration*)

Yang dimaksud dengan frustrasi disini adalah frustrasi terhadap maksud dari kontrak. Yakni, dalam hal ini terjadi peristiwa yang tidak dipertanggungjawabkan kepada salah satu pihak, kejadian mana mengakibatkan tidak mungkin lagi dicapainya tujuan dibuatnya kontrak tersebut, sungguh pun sebenarnya para pihak masih mungkin melaksanakan kontrak tersebut. Karena tujuan dari kontrak tersebut tidak mungkin tercapai lagi, sehingga dengan demikian kontrak tersebut dalam keadaan frustrasi.⁵⁴

Sedangkan Mariam Darus Badruzaman membagi 2 (dua) bentuk keadaan memaksa atau *force majeure*, yaitu

⁵⁴ *Ibid.* halaman 131

1. Bentuk Umum Keadaan memaksa atau force majeure bentuk umum diantaranya:
 - a. Keadaan iklim
 - b. Kehilangan
 - c. Pencurian.
2. Bentuk Khusus Sedangkan keadaan memaksa atau force majeure bentuk khusus adalah sebagai berikut:
 - a. Undang-undang atau Peraturan Pemerintah Undang-undang atau Peraturan Pemerintah adakalanya menimbulkan keadaan memaksa. Dalam hal ini tidak berarti bahwa prestasi itu tidak dapat dilakukan, tetapi prestasi itu tidak boleh dilakukan akibat adanya undang-undang atau peraturan pemerintah.
 - b. Sumpah Adanya sumpah terkadang menimbulkan keadaan memaksa atau force majeure, yaitu apabila seseorang yang harus berprestasi itu dipaksa bersumpah untuk tidak melakukan prestasi.
 - c. Tingkah laku pihak ketiga
 - d. Pemogokan Bentuk-bentuk khusus tersebut adakalanya menimbulkan force majeure, adakalanya tidak.⁵⁵

⁵⁵ Pita Permatasari. (2021). "Force Majeure Clausules Due To Covid-19 In Bank Credit Agreements". *Iblam Law Review*, Vol. 1 No. 1, halaman 174

B. Akibat Hukum Terjadi *Force Majeure* Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Force majeure merupakan salah satu klausa yang lazimnya berada dalam suatu perjanjian, dikatakan salah satu klausa karena kedudukan *force majeure* dalam suatu perjanjian berada dalam perjanjian pokok, tidak terpisah sebagai perjanjian tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok selayaknya perjanjian *accessoir*. *Force majeure* atau yang sering diterjemahkan sebagai “keadaan memaksa” merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan bertitikad buruk.

Berdasarkan akibat hukumnya sifat dari *Force Majeure* atau *Overmacht* dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu :

- a. Akibat hukum *Overmacht* atau *Force Majeure* yang bersifat tetap atau absolut.
 - 1) Jika prestasi yang diberikan oleh para pihak berupa sesuatu yang secara keseluruhan dan seterusnya tidak dapat dilaksanakan oleh para pihak, maka prestasi tersebut tidak perlu dilaksanakan. Dalam hal ini perjanjian tersebut dianggap tidak lagi ada di antara pihak tersebut; dan
 - 2) Jika hanya ada sebagian dari prestasi tersebut yang diberikan yang dapat dipenuhi atau dilaksanakan maka mempunyai arti bagi pihak Kreditor. Pada umumnya pihak Debitor harus memenuhi sebagian

prestasinya yang dapat ia penuhi.

- b. Akibat hukum *overmacht* atau *Force Majeure* yang bersifat sementara atau relative, tidak menyebabkan gugurnya kewajiban dari para pihak yang dapat berupa suatu prestasi yang diberikan dari masing-masing pihak, akan tetapi hanya menunda pelaksanaan suatu kewajiban yang dilakukan oleh para pihak, perubahan keadaan, perubahan nilai prestasi, tidak bisa dijadikan alasan debitor bahwa telah terjadi suatu keadaan memaksa.⁵⁶

Disamping adanya perbedaan antara keadaan memaksa yang absolut dan keadaan memaksa yang relatif perlu kiranya dipertanyakan apakah dalam keadaan memaksa yang menimbulkan keadaan memaksa dalam pelaksanaan perbuatan perjanjian terdapat peranan kelalaian pada diri debitor. Jika ada kelalaian pada diri debitor, rintangan yang terjadi bukan semata-mata karena keadaan memaksa. Alasan keadaan memaksa tidak memadai melepaskan debitor dari kewajiban membayar ganti rugi. Karena keadaan memaksa yang didalamnya bercampur dengan kelalaian tidak dapat meniadakan kesalahan sesuai dengan teori kesalahan. Jadi baik dalam keadaan memaksa yang absolut maupun keadaan memaksa yang relatif, jika didalamnya terdapat unsur kelalaian, keadaan memaksa yang ditimbulkan tidak memadai dijadikan alasan yang menghindari diri debitor dari kewajiban pembayaran ganti rugi.⁵⁷

⁵⁶ Rizka, *et.al.* (2022). "Pandangan Islam Terhadap *Force Majeure* Dalam Relaksasi Kredit Di Masa Pandemi Covid-19". Jurnal Studi Islam. Vol. 23, No. 1. halaman 130

⁵⁷ Putu Gunawan. (2022). Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Akibat Force Majeure Pada Perjanjian Kredit di Masa Pandemi Covid-19. Jurnal Kertha Wicara Vol 11 No 9. halaman 1581-1590

Akibat hukum *force majeure* terhadap perjanjian kredit, yang mana pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi. Secara umum, *force majeure* merupakan keadaan diluar kendali pihak-pihak dalam perjanjian yang menyebabkan salah satu atau lebih pihak tidak dapat melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian.

Di dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) mengatur tentang penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi, melaksanakan secara tidak sempurna, atau terlambat dalam memenuhi prestasi.

Unsur-unsur wanprestasi

- Ada perjanjian
- Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian
- Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

Pihak debitur yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan atau dituntut biaya ganti rugi, namun apabila didalam perjanjian tersebut mencantumkan adanya klausul *force majeure* dan dapat membuktikan mengenai *force majeure* kepada pihak kreditur maka dapat dilakukan penundaan pembayaran yang diputuskan oleh hakim di Pengadilan. Tetapi penundaan pembayaran tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu dan dapat dijadikan dasar *force majeure* atau keadaan diluar batas kemampuan para pihak. Pihak debitur tetap berkewajiban membayar utang piutang yang diperjanjikan bukan berarti tidak melakukan pembayaran. Apabila para pihak tidak melakukan pembayaran dengan sengaja maka pihak kreditur dapat melakukan

eksekusi jaminan hak tanggungan debitur dengan syarat dan undang-undang mengenai aturan hukum yang berlaku.

Dalam hal ini kemudian menimbulkan suatu akibat bahwa bencana alam merupakan suatu bentuk *force majeure*, namun hanya digolongkan *force majeure relatif* dengan pilihan alternatif dapat berupa penangguhan atau penundaan kewajiban debitur bukan pengakhiran perjanjian kredit maupun penghapusan kewajiban debitur untuk melaksanakan pembayaran kewajiban kredit secara serta merta. Debitur masih memungkinkan untuk memenuhi prestasinya dalam melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian kreditnya meskipun dengan berbagai hambatan dan tentunya pengorbanan yang lebih besar jika dibandingkan dengan sebelum adanya bencana alam. Apabila bencana alam berakhir dan situasi kembali normal maka debitur akan dapat melakukan pembayaran kewajiban kembali sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit.⁵⁸

Maka dalam hal ini pelaksanaan suatu perjanjian, asas kekuatan mengikat sulit dilaksanakan apabila terjadi perubahan keadaan. Perubahan itu mempengaruhi kemampuan para pihak yang terikat dalam perjanjian dalam pemenuhan prestasinya. Para pihak yang terikat dalam perjanjian dalam pemenuhan prestasinya. Perubahan keadaan itu menyebabkan salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian mengalami kerugian apabila perjanjian dilaksanakan. Beberapa persoalan dalam perjanjian diantaranya diakibatkan oleh adanya perubahan

⁵⁸ Sri Lesti Elviza. (2022). "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Kewajiban Debitur Dengan Hak Tanggungan Dalam Relaksasi COVID-19". Jurnal Officium Notarium. Vol. 2, No. 3, halaman 405

keadaan namun KUHPerdara sebagai ketentuan utama dalam hukum perjanjian belum mengakomodir hal ini. Dan hal tersebut sering dikaitkan dengan keadaan di luar perkiraan/dugaan atau kehendak para pihak yang biasa dikenal dengan keadaan memaksa (*force majeure*) atau juga dikenal dengan istilah *overmacht*.⁵⁹

Debitur yang berusaha mengelak pengembalian kredit atau lalai dalam perjanjian pengembalian kredit atau berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa. Ini ulah debitur yang tidak bertanggung jawab sehingga pihak kreditur mengambil tindakan berupa sanksi yang ditujukan kepada pihak debitur, baik sanksi ringan seperti mengambil jaminan dari debitur atau memberikan sanksi tegas jika pihak debitur masih tetap belum bisa melunasi utangnya.⁶⁰

Kegagalan pelaksanaan perjanjian oleh pihak debitur memberikan hak gugat kepada kreditur dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya. hak kreditur tersebut, meliputi : pemenuhan, penyelesaian sengketa yang berlangsung, penegakan hak kontraktual kreditur senantiasa berbanding terbalik dengan hak-hak kontraktual debitur. Artinya, hukum memberikan penghargaan yang sama kepada kreditur untuk mempertahankan hak-hak kontraktualnya dengan mengajukan eksepsi atau tangkisan melalui beberapa cara, yaitu :⁶¹

⁵⁹ *Ibid.* halaman 406

⁶⁰ Moh. Anwar. (2014). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. *Jurnal Jendela Hukum*. Vol. 1 No. 1. halaman 7

⁶¹ Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenamedia Group. halaman 269

- a. Berdasarkan doktrin ‘pelepasan hak’ (*rechtsverweking*). Pelepasan hak ini didasarkan pada sikap kreditur yang terkesan menerima prestasi debitur, meskipun prestasi tersebut tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Sikap ini dapat terjadi secara eksplisit (tegas) atau impisit (diam-diam).
- b. Berdasarkan doktrin ‘*exceptio non adimpleti contractus*’. doktrin ini merupakan sarana pembelaan bagi debitur terhadap dall gugatan kreditur, dimana tangkisan debitur tersebut isinya menyatakan bahwa kreditur sendiri tidak melaksanakan prestasi. ‘*Exceptio non adimpleti contractus*’ hanya berlaku apabila tidak ditentukan dalam Undang-Undang atau tidak diperjanjikan para pihak.
- c. Mengajukan eksepsi atau tangkisan karena adanya *overmacht* (*force majeure, daya paksa*).

Terkait dengan *overmacht*, Buku III BW mengaturnya secara fragmentaris (tersebar) dalam beberapa pasal, yaitu : Bagian IV tentang Penggantian Biaya, Rugi, dan Bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan (pasal 1244 – 1245 BW) dan Bagian VII tentang musnahnya baranng yang terutang (pasal 244 – 1445 BW). Rumusan *overmacht* menurut pasal-pasal tersebut dapat disimpulkan bahwasanya *overmacht* merupakan peristiwa yang tidak terduga yang terjadi diluar kesalahan debitur setelah penutupan kontrak yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, sebelum ia dinyatakan lalai dan karenanya tidak dapat dipersalahkan serta tidak menanggung resiko atas kejadian tersebut. Untuk itu, sebagai sarana bagi

debitur melepaskan diri dari gugatan kreditur, maka dalil adanya *overmacht* harus memenuhi syarat, bahwa :⁶²

- a. Pemenuhan prestasi terhalang atau tecegah
- b. Terhalangnya pemenuhan prestasi tersebut diluar kesalahan debitur; dan
- c. Peristiwa yang menyebabkan terhalangnya prestasi tersebut bukan merupakan resiko debitur.

Sebagaimana dipahami bahwa dengan adanya *overmacht* akan berkait dengan risiko tanggung gugat bagi para pihak. Undang-undang memberikan mekanisme penyelesaian terkait dengan risiko terjadinya *overmacht* pada perjanjian timbal balik (misal dalam Pasal 1545, 1553, dan 1563 BW). Pengaturan pasal-pasal tersebut pada dasarnya mengimbangi beban secara proporsional antara para pihak, sebagaimana putusan *Hoge Road* dalam tanggal 17 Juni 1949, 544; *N.V. Aglemen Kunstzijde Unie (AKU) v. N.V. Staen Stieger*, yang memutuskan bahwa : “Apabila dalam suatu perjanjian timbal balik pihak yang satu karena *overmacht* tercegah melakukan prestasi, maka pihak lain juga bebas dari kewajibannya.”

Pitlo mengemukakan bahwa menurut kepatutan (*billijkheid*) debitur tidak lagi berkewajiban, maka pihak lain (kreditur) juga bebas atau dengan kata lain risiko ditanggung oleh mereka yang tidak berprestasi. Namun demikian, hendaknya dibedakan antara *overmacht* yang menghalangi pelaksanaan prestasi debitur dengan ketidakmungkinan melaksanakan hak. Ketidakmungkinan melaksanakan hak

⁶² *Ibid.* halaman 273

merupakan keadaan pribadi kreditur dan karenanya bukan merupakan alasan *overmacht*.⁶³

Keadaan terpaksa tersebut berkaitan erat dengan risiko dalam pemenuhan suatu perjanjian, dalam arti bahwa dengan terjadinya keadaan terpaksa risiko tidak dapat ditimpakan kepada pihak yang mengalaminya. Dalam keadaan tersebut hakim akan menolak tuntutan kreditur yang meminta agar debitur memenuhi perjanjian.⁶⁴

Utuk membahas risiko tanggung gugat dalam terjadi *overmacht* terdapat beberapa teori yang mencoba memberikan argumentasi, meliputi :

- a. Teori objektif. Teori ini bertitik tolak dari asumsi bahwa, '*prestasi tidak mungkin bagi setiap orang*' artinya terkait dengan ketidugkinan mutlak bagi setiap orang.
- b. Teori Subjektif. Titik tolak teori ini adalah '*prstasi tidak mungkin bagi debitur yang bersangkutan*', artinya terkait dengan ketidakungkinan relatif (dengan mengingat keadaan pribadi atau subjek debitur).
- c. Teori Risiko dari **J.L.L Wery** beranjak dari pemikiran bahwa '*overmacht mulai dimana risiko berhenti*', artinya debitur harus dihukum membayar ganti rugi apabila tidak dapat membuktikan bahwa terhalangnya pelaksanaan prestasi timbul dari keadaan yang selayaknya ia tidak bertanggung gugat. Dengan kata lain, meskipun debitur tidak bersalah, apakah ia harus bertanggung gugat? Apabila jawabannya positif, maka debitur memikul

⁶³ *Ibid.* halaman 273

⁶⁴ R. Soeroso. 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 27

risiko tanggung gugat. Teori ini menimbulkan bahaya atau teori ambil alih risiko (*Gevaarzetting Theorie*) merupakan contoh dari teori risiko, bahwa disini debitur telah mengambil risiko untuk pemenuhan prestasi tersebut.⁶⁵

Dengan mencermati uraian diatas, maka dalil *overmacht* tidak akan berhasil, apabila :

- a. *Overmacht* terjadi diluar kesalahan debitur, namun debitur telah dalam keadaan lalai.
- b. Tercegahnya pemenuhan prestasi dapat diduga pada waktu penutupan perjanjian.
- c. Tercegahnya pemenuhan disebabkan kesalahan seseorang yang diikutsertakan dalam melaksanakan perikatan.
- d. Tercegahnya pemenuhan disebabkan oleh cacat-cacat benda yang digunakan debitur dalam melaksanakan perikatannya.

Perjanjian kredit terbentuk setelah terjadi kesepakatan antara dua belah pihak, yaitu kreditur dan debitur. Sesuai dengan Pasal 1 angka 11 UU No. 10/1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang setara dengannya, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan peminjaman antara bank dan pihak lainnya. Dalam perjanjian tersebut, pihak peminjam diwajibkan untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan membayar bunga. Dalam aturan tersebut dapat dilihat bahwa kesepakatan kredit diharuskan dibuat dengan melalui tulisan. Disamping itu, menurut Pasal 10 UU Nomor 4/1996, perjanjian yang melahirkan kewajiban

⁶⁵ *Op. Cit.* halaman 274

pembayaran utang-piutang dengan jaminan pembayaran melalui pembuatan kedalam dua model, yakni melalui akta di bawah tangan atau akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.⁶⁶

Perjanjian ini berfungsi sebagai alat bukti dan menetapkan batasan terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak. Merujuk memastikan pelunasan hutang kreditur, proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan perlu dilakukan apabila jaminan yang diberikan adalah hak atas tanah. Hak atas tanah sering dijadikan jaminan karena umumnya nilainya cenderung meningkat setiap tahunnya. Dengan demikian setelah melalui proses pengikatan jaminan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memuat janji-janji untuk melindungi kreditur, langkah selanjutnya untuk memastikan perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditur adalah dengan membebani Hak Tanggungan melalui dua tahap, yakni proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan.⁶⁷

Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagai dasar untuk pelaksanaan eksekusi jika debitur tidak memenuhi janji di masa mendatang. Meskipun memiliki hak tanggungan sebagai jaminan, tidak sedikit salah satu pihak yang melakukan cidera janji. Sehingga terdapat alternatif lain yang dapat dilakukan

⁶⁶ Martinus Al Ibrani Giga Taufano, Wilma Silalahi. (2024). Konsekuensi Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Antara Kreditor dan Debitur. *Jurnal Unas Law Review*. Vol. 6, No. 4. Halaman 11204

⁶⁷ *Ibid.* halaman 11204

para pihak apabila terjadinya sengketa. Sengketa perjanjian kredit dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak memenehi prestasi atau pihaknya melakukan cidera janji, biasanya wanprestasi terjadi apabila debitur sebagai peminjam melakukan kelalaian, dengan begitu kreditur dapat meminta haknya sebagaimana seperti: ⁶⁸

1. Berhak untuk menuntut pelaksanaan kesepakatan (nokomen)
2. Berhak untuk mengajukan permintaan pemutusan kesepakatan jika kesepakatan tersebut bersifat saling menguntungkan, serta meminta pembatalan kesepakatan (ontbinding).
3. Berhak untuk meminta ganti rugi (schade vergoeding).
4. Berhak untuk menuntut pemenuhan kesepakatan dengan pemberian ganti rugi.
5. Berhak untuk menuntut pemutusan atau pembatalan kesepakatan dengan imbalan ganti rugi.

Kewajiban yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian dapat terjadi dikarenakan kedua hal berikut:

1. Kesalahan dari pihak yang berutang, baik disengaja maupun karena kelalaian; dan
2. Kondisi yang memaksa (overmacht/force majeure).

Menurut Pasal 20 UUHT bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan

⁶⁸ *Ibid.* halaman 11204

penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada⁶⁹ pihak-pihak yang berkepentingan diumumkan sedikitdikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) demi hukum. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu berserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.⁷⁰

Apabila debitur cedera janji, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Ini yang disebut eksekusi Hak Tanggungan.

Jika berbicara tentang eksekusi, maka perlu dijelaskan lebih dahulu bahwa eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan tidaklah termasuk dalam pengertian apa yang dinamakan eksekusi riil. Dan walaupun kita berbicara tentang eksekusi riil, maka sebenarnya eksekusi riil yang dikenal dalam H.I.R hanyalah

⁶⁹ Moh. Anwar. (2014). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Jurnal Jendela Hukum. Vol. 1 No. 1. halaman 7

⁷⁰ *Ibid.* halaman 8

“eksekusi riil setelah adanya pelelangan”. Sedangkan pengertian eksekusi riil dalam artian yang sebenarnya kita ambil oper dari system Rv, yang menurut Yurisprudensi bilamana perlu masih bisa digunakan.⁷¹

Eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan bukanlah eksekusi riil, akan tetapi berarti penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang apabila ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik-baiknya atau dengan kata lain debitur telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya, maka perjanjian jaminana tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi.⁷²

Akan tetapi, bila debitur lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditur/bank telah menegur debitur agar supaya selekasnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuna Pengadilan Negeri, maka teguran demikian disebut *sommatie* atau somasi.

Kalau debitur telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitur tetap tidak mau membayar pinjamannya, mulailah kreditur atau bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.⁷³

⁷¹ *Ibid.* halaman 8

⁷² *Ibid.* halaman 8

⁷³ *Ibid.* halaman 8

C. Penegakan Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak

Tanggungjawab Akibat Terjadinya *Force Majeure*

Pembahasan tentang penegakan hukum tidak terpisahkan dari adanya hubungan hukum diantara bank sebagai kreditur dengan nasabah debitur. Hubungan hukum dapat berjalan tidak sebagaimana mestinya, seperti salah satu pihak atau kedua belah pihak sama-sama melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah disetujui bersama.

Kedudukan nasabah debitur berada pada posisi sulit berkaitan dengan adanya hubungan hukum yang tertuang ke dalam Perjanjian Kredit Bank. Dikatakan sangat sulit, karena nasabah debitur itulah yang melanggar dokumen yuridis yang tertuang ke dalam Perjanjian Kredit Bank.⁷⁴

Salah satu jenis jaminan kebendaan yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian. Ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur mengenai Penegakan Hukum Terhadap Perjanjian Kredit dalam rumusan Pasal 10 ayat (1) : *Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*

⁷⁴ Andi Fika Saleh, Merry E. Kalalo, Friend H. Anis. (2021). Analisis Penegakan Hukum Atas Fungsi Perjanjian Kredit Bank Dengan Nasabah Debitur. Jurnal Lex Administratum. Vol. 9, no. 8. halaman 160

Peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum terjadinya bencana alam yang salah satu pihak tidak dapat memenuhi isi perjanjian. Ketentuan mengenai *force majeure* dalam hukum Indonesia diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara. Dalam kontrak, biasanya akan mencakup daftar lengkap peristiwa seperti bencana alam, perang, terorisme, gempa bumi, angin topan, tindakan pemerintah, ledakan, kebakaran, wabah penyakit epidemi, atau dapat mempengaruhi kewajiban debitur dalam perjanjian kredit, tetapi tidak serta merta membebaskan debitur dari kewajibannya atau mengubah hak kreditur atas jaminan.⁷⁵

Penegakan hukum dalam kasus perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang terpengaruh oleh *force majeure* dengan melihat *Klausul Force Majeure* dalam Perjanjian Kredit yang mana sebagian besar perjanjian kredit mencantumkan *klausul force majeure* yang mengatur tentang kejadian luar biasa yang dapat menghalangi atau menunda pelaksanaan kewajiban. Klausul ini harus diperiksa dengan jelas terlebih dahulu untuk mengetahui apakah keadaan yang terjadi sesuai dengan definisi *force majeure* dalam perjanjian tersebut. Mengenai jenis-jenis kejadian yang dianggap sebagai *force majeure*. Kemudian klausul konsekuensi hukum yang menjelaskan konsekuensi atau akibat hukum dari adanya kejadian tersebut yang dapat berupa penangguhan kewajiban atau pembebasan kewajiban tergantung kesepakatan para pihak. Klausul pemberitahuan, dimana prosedur pemberitahuan harus merinci dan diikuti oleh pihak yang terkena dampak

⁷⁵ <https://www.hukumonline.com/berita/a/force-majeure-dalam-hukum-indonesia-lt637dd976b73fc/>

force majeure. Selanjutnya, klausul durasi dan akibat yaitu harus menyebutkan berapa lama dampak *force majeure* yang diakui dan bagaimana perjanjian akan dilanjutkan setelah keadaan tersebut berakhir. Setelah itu klausul mengenai penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan dan bagaimana dampak dari keadaan memaksa tersebut harus ditangani.⁷⁶ Jika demikian, maka debitur dapat meminta penundaan atau perubahan syarat pembayaran utang.

Pada dasarnya ketika debitur mengalami cedera janji, yang mana dalam pasal 20 UUHT ini bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. namun pelelangan yang terjadi tersebut bahwasanya ada orang ketiga yang ikut melakukan pelelangan tersebut dan objek tersebut juga sudah dibaliknama. Dengan demikian, tindakan tersebut telah mendatangkan kerugian yang sangat besar bagi pihak debitur. Penegakan hukum terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dilakukan dengan eksekusi jaminan, yaitu menjual atau melelang aset yang dijadikan jaminan.

Pembahasan tentang adanya persengketaan diantara kreditur dengan nasabah debitur yang dalam rangka Perjanjian Kredit Bank, merupakan hubungan

⁷⁶ Tivonli Kirtan, *et.al* . (2023). Analisis Yuridis Pencantuman Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kota Batam). Jurnal: UNES LAW REVIEW. Vol. 6, No. 1, halaman 3541

hukum dan akibat hukum dalam lingkup keperdataan dan upaya yang ditempuh ialah melalui jalur perdata.⁷⁷

Penyelesaian sengketa perdata harus ditempuh melalui hukum dan melibatkan aparat penegak hukum, yang pada wanprestasi Perjanjian Kredit Bank, pihak bank selaku kreditur jelas telah dirugikan akibat perbuatan atau tindakan nasabah debitur. Penegakan hukum dengan langkah ini sebenarnya dapat pula ditempuh melalui pengajuan gugatan wanprestasi ke pengadilan. Tetapi selain itu, ketentuan peraturan perundang-undangan mengatur serta mengakui pelaksanaan lelang objek jaminan seperti objek Hak Tanggungan seperti sebidang tanah yang dijaminan jaminan, yang dikenal sebagai parate eksekusi.⁷⁸

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, menentukan penyelesaian sengketa baik melalui jalur litigasi di pengadilan maupun non-litigasi, yakni di luar pengadilan. Pasal 58 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 menyatakan “Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa.”⁷⁹

Ketentuan mengenai bentuk-bentuk penyelesaian sengketa tersebut sebenarnya sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang pada Pasal 1 Angka 1 dirumuskan bahwa “Arbitrase

⁷⁷ Salim H.S., 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 237.

⁷⁸ Andi Fika Saleh. Merry E. Kalalo. Friend H. Anis. (2021). Analisis Penegakan Hukum Atas Fungsi Perjanjian Kredit Bank Dengan Nasabah Debitur. *Jurnal Lex Administratum*. Vol. 9, no. 8. halaman 161

⁷⁹ *Op. Cit.* halaman 160

adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.” Munir Fuady menjelaskan, arbitrase merupakan suatu pengadilan swasta, yang sering juga disebut ‘pengadilan wasit’. Sehingga arbiter dalam peradilan arbitrase berfungsi layaknya seorang wasit (*referee*) seumpama wasit dalam suatu pertandingan bola kaki.⁸⁰

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 merumuskan pada Pasal 1 Angka 10, bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi, atau penilaian ahli.”Indonesia adalah suatu Negara Hukum, oleh sebab itu harus ditempuh penyelesaian sengketa secara hukum. Sudikno Mertokusumo mengemukakan, perorangan tidak diperkenankan melaksanakan sanksi untuk menegakkan hukum. Memukul orang yang telah mengingkari janji atau menipu diri kita, menangkap seorang yang tidak mau melunasi hutang, itu semuanya merupakan tindakan menghakimi sendiri, aksi sepihak atau ‘*eigenrichting*’.⁸¹

Kedudukan pertimbangan hukum dalam putusan sangat penting. Bahkan dapat dikatakan sebagai inti yuridis dari sebuah putusan hakim. Suatu pertimbangan hukum dalam putusan hakim dipandang cukup apabila memenuhi syarat minimal pertimbangan sebagai berikut :

⁸⁰ *Op. Cit.* halaman 160

⁸¹ *Op. Cit.* halaman 160

Pertama, pertimbangan menurut hukum dan perundang-undangan. Hakim dalam mengambil putusan atas suatu perkara yang diadili harus membuat pertimbangan berdasarkan hukum dan/atau legal yuridis yang meliputi hukum formil dan hukum materil baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis sebagaimana maksud dalam pasal 5 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Keputusan Kehakiman. Putusan yang dijatuhkan oleh hakim yang tidak dipertimbangkan menurut/berdasarkan hukum adalah batal demi hukum.⁸²

Azas legalistic harus diartikan hakim bukan sekadar sebagai corong undang-undang yang hanya sekadar melekatkan pasal dari undang-undang terhadap suatu peristiwa atau kasus yang sedang dihadapi, akan tetapi hakim harus dapat menerjemahkan atau menafsirkan pasal-pasal perundang-undangan sedemikian rupa, sehingga pasal-pasal tersebut up to date dan dapat menjadi sumber dari pembentukan hukum baru demi mewujudkan keadilan bagi masyarakat.

Kedua, Pertimbangan demi mewujudkan keadilan. Salah satu tujuan suatu hukum dan peraturan perundang-undangan adalah demi terciptanya keadilan. Keadilan harus selalu melekat dalam putusan hakim karena keadilan merupakan tujuan utama dari hukum dan perundang-undangan itu sendiri. Untuk menegakkan hukum dan keadilan itulah pengadilan dibangun. Dengan pengadilan yang adil diharapkan akan mewujudkan ketertiban, ketenteraman dan kedamaian.

Pertimbangan putusan hakim dari aspek keadilan ini merupakan pertimbangan yang sangat mendasar dan inti, pertimbangan mana harus

⁸² Jonaedi Effendi, 2018. *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim*. Depok:Prenamedia Group. halaman 109

ditempatkan pada prioritas pertama dan utama di atas pertimbangan menurut hukum dan perundang-undangan, karena ternyata pertimbangan untuk mewujudkan keadilan adalah pertimbangan yang mempunyai muatan yang sangat komprehensif mencakup pertimbangan filosofis, sosiologis, psikologis dan religius.

Ketiga, Pertimbangan untuk mewujudkan kemaslahatan. Pertimbangan yang harus dibuat oleh hakim khususnya hakim peradilan agama dalam menjatuhkan putusan juga harus memperhatikan dua hal; maslahat dan mudarat. Putusan hakim harus mendatangkan maslahat dan mencegah mudarat sebagaimana kaidah dalam filsafat hukum Islam (ushul Fiqh) "*Dar'ul mafasid muqaddam 'ala jalbil mashalih*".⁸³

Untuk memperoleh hasil mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memutus pandemi COVID-19 dapat diterima sebagai alasan *Force Majeure* di Indonesia, penelitian ini mengambil bahan data dari putusan pengadilan negeri di Indonesia mengenai kasus wanprestasi dalam perjanjian yang memuat klausula *Force Majeure* di dalamnya sebagai pembelaan debitur atau pihak tergugat.

Putusan Nomor 4/Pdt.G.S/2021/PN Tjs merupakan putusan gugatan sederhana tentang perkara wanprestasi pada perjanjian hutang-piutang. Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2021/PN Arm merupakan putusan mengenai gugatan tentang perkara wanprestasi pada perjanjian pembiayaan multiguna. Kemudian, Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2021/PN Mrt merupakan putusan terhadap gugatan wanprestasi atas pengembalian modal penyertaan dalam sebuah koperasi. Putusan Nomor

⁸³ *Ibid.* halaman 110

64/Pdt.G.S/2021/PN Son merupakan putusan gugatan sederhana tentang perkara wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa tanah. Putusan Nomor 629/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL merupakan putusan atas gugatan sengketa perjanjian jual beli antara produsen dan pengusaha.

Debitur dalam setiap kasus, tidak terkecuali dalam kelima putusan penelitian, diberikan kesempatan untuk memberikan pembelaan sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara. Salah satu pembelaan debitur yang dapat dilihat di dalam kelima putusan atas gugatan wanprestasi ini dilakukan dengan cara mendalihkan adanya *Force Majeure* yang disebabkan oleh penetapan pembatasan-pembatasan pemerintah dengan diterbitkannya beberapa peraturan sebagai respon dan akibat dari adanya pandemi COVID-19 sehingga mengakibatkan debitur tidak dapat melakukan pemenuhan prestasi sebagaimana semestinya.

Berkaitan dengan penggunaan pandemi COVID-19 sebagai *Force Majeure*, terdapat persamaan dari kelima putusan tersebut, yakni Majelis Hakim sepakat dengan berpendapat bahwasannya pandemi COVID-19 dapat dipertimbangkan sebagai *Force Majeure* dengan melakukan penilaian pada pembuktian terhadap setiap aktivitas dan dalih yang diajukan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Majelis Hakim dalam setiap putusan mendasarkan keabsahan penggunaan *Force Majeure* dengan memperhatikan KUHPerdara dan juga pendapat ahli.

Meskipun di dalam Putusan Nomor 64 /Pdt.G.S/2021/PN Son, pada pertimbangan hukumnya Majelis Hakim mengutip pendapat ahli yang menyatakan bahwasannya pandemi COVID-19 tidak dapat dikatakan sebagai *Force Majeure*

karena pandemi COVID-19 dapat diantisipasi dan tidak datang secara tiba-tiba seperti bencana lainnya, akan tetapi pada pertimbangan selanjutnya Majelis Hakim tetap melakukan penilaian terhadap keabsahan penggunaan *Force Majeure* dengan alasan terdampak adanya pandemi COVID-19. Sehingga, tidak terdapat perbedaan di antara kelima putusan dalam mempertimbangkan penggunaan *Force Majeure* ini. Pandemi COVID-19 tetap dipertimbangkan sebagai *Force Majeure*, hanya saja diterima atau ditolaknya *Force Majeure* ini dapat diputus setelah dilakukan pertimbangan dengan menilai aspek dan pemenuhan syarat *Force Majeure*.

Berkaitan dengan pengklasifikasian pandemi COVID-19 sebagai *Force Majeure* berdasarkan sifatnya, di dalam tiga putusan penelitian, yakni Putusan Nomor 4/Pdt.G.S/2021/PN Tjs, Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mrt, dan Putusan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Son, memuat penjelasan mengenai pengklasifikasian tersebut yaitu berdasarkan pendapat ahli yang membagi ke dalam dua macam, yakni *Force Majeure* absolut dan relatif. Namun, setelah dicantumkan penjelasan tersebut, tidak dapat ditemukan bagaimana pendapat hakim dalam mengklasifikasikan pandemi COVID-19 sebagai *Force Majeure*, sehingga tidak diketahui pula terkait apakah pandemi COVID-19 termasuk ke dalam *Force Majeure absolut* atau *Force Majeure relatif*, hanya dapat diketahui bahwasannya Majelis Hakim tetap mempertimbangkan dan melakukan penilaian atas dalih debitur yang menyatakan bahwa mereka terdampak *Force Majeure* akibat adanya pandemi COVID-19.

Dari kelima putusan, terdapat satu putusan yang menyatakan bahwasannya dalih debitur yang mengajukan penggunaan *Force Majeure* karena terdampak

pandemi COVID-19 dapat diterima, yaitu dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mrt, sedangkan pada empat putusan lainnya Majelis Hakim menyatakan bahwa penggunaan *Force Majeure* dinyatakan tidak dapat diterima dan ditolak. Perbedaan mengenai diterima atau ditolaknya penggunaan pandemi COVID-19 sebagai *Force Majeure* ini, didasarkan pada pembuktian yang dilakukan di dalam persidangan. Dalam mengadili diterima atau ditolaknya *Force Majeure*, Majelis Hakim mempertimbangkan setiap bukti dan keterangan dari tiap kasus dengan mendasarkan kepada pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara dan juga pendapat ahli.

Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mrt berkesimpulan akhir bahwa ketentuan perjanjian tidak dapat dilaksanakan oleh Debitur disebabkan adanya keadaan memaksa (*Force Majeure*). Selain memenuhi unsur-unsur dalam KUHPerdara, Keadaan memaksa dalam kasus ini turut masuk dalam Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana diatur dalam Pasal XV (bukti T-5 sampai T-7) yaitu dampak dari kejadian-kejadian di luar kendali dan keinginan kedua belah pihak, seperti bencana alam, demonstrasi, pemogokan, dan kegagalan investasi, tidak terbatas pada kriteria keadaan memaksa (*Force Majeure*).

Dalam penyelesaian sengketa kasus ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa keadaan memaksa (*Force Majeure*) yang terjadi dalam perjanjian ini adalah bencana non-alam, yaitu Pandemi COVID-19 yang tidak terduga atau diprediksi. Oleh karena itu Debitur tidak dapat dipersalahkan atas akibat yang timbul karena di luar kemauan dan kemampuannya. Pandemi ini telah menyebabkan dampak yang signifikan terhadap situasi ekonomi, baik secara nasional maupun pada unit-unit usaha yang dioperasikan oleh Koperasi Neo Mitra Usaha (Tergugat). Penurunan

daya beli masyarakat terhadap produk barang dan jasa dari unit usaha debitur mengalami penurunan yang drastis bahkan terhenti, sehingga tidak ada keuntungan yang dapat dibagi. Tergugat juga telah berupaya menyampaikan kepada anggota Koperasi dengan mengadakan Rapat Anggota khusus, yang mana dalam rapat tersebut telah disepakati bahwa keuntungan (bagi hasil) tetap dikirimkan ke dalam e-wallet namun belum bisa dicairkan. Hal di atas telah dipertegas dalam bukti T-8, Pasal 3 Peraturan Khusus Pengurus Koperasi Neo Mitra Usaha Nomor: 159/KOP.KNMU/V/2020 Perubahan Peraturan Khusus Pengurus Koperasi Neo Mitra Usaha Nomor : 158/KOP.KNMU/V/2020 Tentang Kebijakan pengelolaan keuangan dalam menghadapi dampak ancaman bencana nasional dan pemberitahuan kepada anggota koperasi melalui aplikasi WhatsApp.

Penjelasan Majelis Hakim mengenai unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

1. Adanya suatu peristiwa yang tidak dapat diduga;
2. Peristiwa tersebut tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban dari debitur;
3. Tidak terdapat itikad buruk dari pihak yang terdampak;
4. Keadaan yang dimaksud bukan karena kesengajaan;
5. Karena keadaan itu, debitur terhalang melakukan prestasinya;
6. Dan apabila prestasi tetap dilaksanakan, maka akan ada pengorbanan yang sulit.⁸⁴

⁸⁴ Mochamad Lailul Fadlan. (2024). Pandemi Covid-19 Sebagai Kondisi Force Majeure Dalam Perjanjian (Studi Putusan Terhadap Putusan Pengadilan di Indonesia). Skripsi. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.

Dalam kasus ini, tergugat dapat membuktikan bahwasannya kondisi COVID-19 telah mempengaruhi jalannya usaha koperasi. Tergugat memiliki itikad baik dengan berupaya menyampaikan kepada anggota Koperasi dengan mengadakan Rapat Anggota Khusus, yang mana dalam rapat tersebut telah disepakati bahwa keuntungan (bagi hasil) tetap dikirimkan ke dalam e-wallet namun belum bisa dicairkan. Berdasarkan kepada pertimbangan tersebut, maka penggunaan *Force Majeure* sebagai pembelaan debitur dapat diterima.

Kemudian, empat putusan lain merupakan putusan yang menolak penggunaan *Force Majeure* dengan dalih penggugat yang menyatakan bahwa usaha atau aktivitasnya terhambat akibat adanya pandemi COVID-19. Pertimbangan yang dilakukan Majelis Hakim dalam menolak penggunaan *Force Majeure* ini berbedabeda, bergantung pada kasus, pembuktian, dan itikad yang dilakukan debitur.

Dalam putusan nomor 4/Pdt.G.S/2021/PN Tjs, hakim menyatakan bahwa dengan adanya kategori keadaan memaksa (*Force Majeure*), Debitur sebaliknya harus membuktikan bahwa kondisi Pembatasan Sosial Berskala Besar COVID-19 telah membuatnya terkendala secara personal dalam memenuhi prestasi sehingga Debitur, selaku pihak yang berutang, dapat dikategorikan dalam *keadaan Force Majeure*. Untuk mendukung dalil-dalilnya, Debitur diharapkan mengajukan alat-alat bukti yang sesuai. Dalam perkara ini, Debitur tidak mengajukannya alat-alat bukti yang mendukung alasan *Force Majeure* yang dialihkannya di dalam persidangan.

Putusan kedua yaitu Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2021/PN Arm. Dalam putusan ini, hakim mencermati bukti T-2 yaitu histori pembayaran, diketahui bahwa

pada angsuran kesembilan yang jatuh tempo pada tanggal 21 Juni 2019, Debitur telah terlambat dalam melakukan pembayaran yang mana dilakukan pada tanggal 23 Agustus 2019 dimana keterlambatan tersebut terus berlanjut pada angsuran berikutnya yaitu pada angsuran ke-19 yang jatuh tempo pada tanggal 21 April 2020 namun dibayarkan pada tanggal 21 Juli 2020.

Berdasarkan hal itu, Hakim menilai ketidakmampuan Debitur memenuhi prestasi berupa pembayaran angsuran tepat waktu pada dasarnya telah terjadi sebelum adanya pandemi berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)) yaitu pada angsuran kesembilan.

Debitur juga beralasan bahwa ia berupaya menjalankan kewajibannya dengan tetap berupaya membayar, tetapi pihak kreditur tidak mau menerima angsuran dengan melakukan pemblokiran transfer. Menurut pendapat hakim, debitur seharusnya melakukan pembayaran menggunakan jasa perbankan secara daring dan metode-metode lain terlebih dahulu.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa ketidakmampuan Debitur untuk membayar angsuran yang menjadi kewajibannya dengan alasan adanya pandemi COVID-19 pada dasarnya bukanlah termasuk keadaan memaksa (*Force Majeure*) yang dapat menghapuskan unsur kesalahan/kelalaian dari perbuatan Debitur yang terlambat dalam melakukan prestasi, ditambah lagi Debitur telah cidera janji bahkan sebelum adanya pandemi COVID-19.

Kemudian di dalam Putusan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Son., berkaitan dengan adanya *Force Majeure*/keadaan memaksa, Majelis Hakim berpendapat bahwa haruslah dapat dibuktikan dengan adanya bukti kondisi keuangan PT. Panca Indah Kurnia yang tidak dapat lagi melakukan pembayaran dikarenakan adanya kebijakan pemerintah untuk menutup sementara tempat hiburan malam “Double O”. Namun, didasarkan pada fakta persidangan, debitur tidak dapat membuktikannya. Faktanya, usaha debitur masih berjalan sampai tanggal 3 juli 2021 dan baru pada tanggal 28 Juli 2021 pemerintah setempat melarang usaha tersebut beroperasi.

Dengan demikian, sejak april 2020 sampai april 2021 yang merupakan jatuh tempo pembayaran sewa tanah debitur seharusnya masih dapat membayarkan hutangnya sebelum itu. Kemudian, pada tanggal 10 Mei 2021 debitur masih dapat melaksanakan perjanjian hutang piutang dengan melakukan pembayaran pelunasan pinjaman.

Dalam putusan terakhir yaitu Putusan Nomor 629/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL. Majelis Hakim menolak penggunaan dalih *Force Majeure* dengan pertimbangan dan melakukan penilaian atas dasar terdapat penyebab lain yang menjadi tanggung jawab debitur yang mana menjadi risiko dari debitur. Penyebab yang dimaksud adalah adanya permasalahan internal bahwa barang-barang yang seharusnya dikirimkan ke konsumen diambil secara melawan hukum oleh salah satu oknum di internal Nama Studios, yang kemudian dijual kepada pihak-pihak lain yang dapat disebut sebagai “Penadah”.

Meskipun terdapat dampak dari COVID-19 dan debitur menunjukkan itikad baiknya dengan mengirimkan sejumlah 265 buah tas pada tanggal 19 Juli 2020, akan tetapi terdapat penyebab lain yang menjadi tanggung jawab debitur yang mana menjadi risiko dari debitur. Dengan pertimbangan-pertimbangan hakim dalam putusan tersebut, dapat disimpulkan bahwasannya Majelis Hakim tetap mengembalikan dan berpedoman kepada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara untuk memutus diterima atau ditolaknya penggunaan pandemi COVID-19 sebagai *Force Majeure*. Berdasarkan ketentuan pasal ini, Majelis Hakim berpendapat debitur harus dapat membuktikan bahwa dirinya tidak dapat melaksanakan perikatan itu atau tidak tepat waktu dalam melaksanakan perikatan atau terhalang untuk memenuhi prestasinya disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga/keadaan memaksa, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, juga masih terdapat itikad baik padanya.

Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara memuat unsur-unsur pembuktian terkait dan akibat *Force Majeure*. Suatu peristiwa atau keadaan dapat dikatakan keadaan *Force Majeure* apabila memenuhi unsur-unsur yang harus dibuktikan keberadaannya yaitu:

1. Tidak terdapat unsur kelalaian atau kesengajaan untuk tidak melakukan kewajibannya.
2. Terjadinya suatu peristiwa yang tak terduga yang menyebabkan pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya. (terdapat halangan dan muncul setelah dilakukan perjanjian)

3. Peristiwa tersebut tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban oleh pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya.
4. Terdapat itikad baik dari pihak yang tidak memenuhi kewajibannya.⁸⁵

Dari kelima putusan dapat diambil kesimpulan bahwa Majelis Hakim akan menolak penggunaan pandemi COVID-19 sebagai alasan *Force Majeure* apabila debitur tidak dapat membuktikan atau tidak memenuhi syarat-syarat berdasar pada pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara tersebut. Hal sebaliknya yaitu apabila debitur dapat membuktikan dan memenuhi syarat-syarat di atas, maka dalih *Force Majeure* akan dikabulkan dan diterima. Dalam penggunaan *Force Majeure* karena dampak pandemi COVID-19, maka para pihak perlu membuktikan dengan mengajukan alat bukti bahwasannya pandemi COVID-19 berdampak pada debitur sehingga ia tidak dapat melaksanakan prestasinya secara wajar.

Akan tetapi, terdapat perbedaan di dalam praktek di lapangan atau pada fakta persidangan mengenai dasar pertimbangan *Force Majeure* dapat diterima atau tidaknya dibandingkan dengan unsur-unsur yang terdapat pada pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara di atas. Perbedaan yang dimaksud merupakan perluasan penafsiran Majelis Hakim mengenai dasar agar *Force Majeure* dapat diterima. Dalam putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2021/PN Arm, Majelis Hakim menilai bahwa Debitur telah cedera janji sebelum adanya COVID-19.

Kemudian, dalam Putusan Nomor 629/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL, disamping terdampak COVID-19, akan tetapi juga terdapat permasalahan lain

⁸⁵ Bambang Eko Muljono dan Dhevi Nayasari Sastradinata, (2021) "Keabsahan *Force Majeure* Dalam Perjanjian Di Masa Era Pandemi Covid -19," *Recital Review* 3, no. 1

yaitu masalah internal perusahaan yang mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya kewajiban atau prestasi sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian. Dasar pertimbangan ini mengakibatkan penggunaan pandemi COVID-19 sebagai *Force Majeure* ditolak oleh Majelis Hakim. Pada dasarnya, pertimbangan hakim dalam dua putusan di atas tetap sejalan dengan peraturan *Force Majeure* pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara meskipun tidak termuat secara langsung. Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G.S/2021/PN Arm, yang menilai bahwa debitur telah cidera janji sebelum adanya COVID-19, dapat dihubungkan dengan unsur “Terjadinya suatu peristiwa yang tak terduga yang menyebabkan pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya”. Dengan terjadinya cidera janji sebelum masa COVID-19, maka dapat disimpulkan bahwasanya pandemi COVID-19 bukanlah sebab atau halangan utama yang mengakibatkan debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya, melainkan terdapat sebab lain yang ada sebelum pandemi COVID-19 datang, baik itu berupa halangan atau itikad debitur sendiri.

Kemudian, dalam salah satu pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Nomor 629/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL, dijelaskan bahwasannya disamping terdampak COVID-19, terdapat pula permasalahan lain berupa masalah internal perusahaan yang mengakibatkan debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Peristiwa ini merupakan peristiwa yang tidak memenuhi unsur “Peristiwa tersebut tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban oleh pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya”, melainkan merupakan lawan dari unsur tersebut. Permasalahan internal perusahaan merupakan hal yang dapat

dipertanggungjawabkan oleh pihak debitur, sehingga bukan termasuk ke dalam *Force Majeure*.

Dari kelima putusan tersebut, dapat dilihat pula bahwasannya dalam fakta dan praktek persidangan di pengadilan Indonesia, Majelis Hakim belum menggunakan pertimbangan dan dasar terkait *Force Majeure* dari *International Chamber of Commerce (ICC) tentang Force Majeure and Hardship Clauses*. Majelis Hakim hanya mempertimbangkan dan mendasarkan kepada Pasal 1244-1245 KUHPerdara juga pendapat ahli hukum, kemudian memberikan penilaian atas kondisi pandemi COVID-19 sebagai *Force Majeure* dari dasar-dasar tersebut.

Oleh karena hal di atas, pembuktian menjadi lebih memakan waktu karena syarat persyarat haruslah dibuktikan, termasuk pembuktian bahwa COVID-19 merupakan “hal yang tidak dapat diduga”, salah satunya terdapat dalam Putusan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Son. Dalam putusan tersebut, terdapat pertimbangan mengenai pendapat ahli yang menyatakan bahwasannya pandemi COVID-19 tidak datang secara tiba-tiba seperti halnya gempa bumi, tsunami, atau bencana alam lainnya sehingga Majelis Hakim kemudian mempertimbangkan pendapat tersebut dan menghubungkannya dengan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara.

Hadirnya International Chamber of Commerce (ICC) tentang Force Majeure and Hardship Clauses memberikan efisiensi dalam pembuktian pandemi sebagai *Force Majeure*, hal ini karena dalam *klausula ICC* tersebut, pandemi dianggap sebagai “*Force Majeure yang diduga*”. Akibat dari “*Force Majeure yang diduga*” ini adalah pihak yang terkena dampak tidak perlu membuktikan

syaratsyarat (1) dan (2) ayat 1 klausul ini (yaitu : bahwa peristiwa tersebut berada di luar kendalinya dan tidak dapat diperkirakan). Pihak yang mengajukan *Force Majeure* hanya harus membuktikan adanya kondisi (3), yaitu bahwa dampak dari hambatan tersebut tidak dapat dihindari atau diatasi secara wajar, sehingga Majelis Hakim hanya perlu melakukan penilaian dan pertimbangan atas hal tersebut.

Amar putusan mengenai diterima atau ditolaknya penggunaan pandemi COVID-19 sebagai *Force Majeure* berdampak pada para pihak yang bersengketa. Apabila dalih *Force Majeure* yang diajukan dikabulkan dan diterima oleh Majelis Hakim seperti pada Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mrt, maka akan dinyatakan bahwa berdasarkan hukum yang berlaku, debitur tidak dinyatakan wanprestasi dan dilepaskan untuk memberi ganti rugi, biaya dan bunga.

Sedangkan dalam keempat putusan lainnya, penggunaan pandemi COVID19 sebagai *Force Majeure* ditolak karena tidak memenuhi persyaratan mengenai unsur-unsur dapat diterimanya *Force Majeure* atau debitur tidak dapat membuktikannya. Dari putusan yang demikian, debitur dinyatakan sah secara hukum melakukan wanprestasi dalam perjanjian. Oleh karena itu, debitur yang dinyatakan wanprestasi tetap dihukum untuk memenuhi prestasinya kepada kreditur dengan membayar ganti rugi dan hutangnya secara kontan.

Meskipun di dalam putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mrt tidak terdapat penjelasan mengenai pengklasifikasian *Force Majeure*, akan tetapi apabila melihat pada implikasi yang dikenakan kepada para pihak, maka dapat disimpulkan bahwasanya *Force Majeure* karena pandemi COVID-19 ini merupakan *Force Majeure relatif*.

Akibatnya, debitur hanya diberikan keringanan-keringanan seperti ganti rugi, biaya, dan bunga, tidak seperti pada *Force Majeure absolut* yang membebaskan para pihak dari perikatan. Penggolongan *Force Majeure relatif* ini didasari karena objek perjanjian tidak hilang dan hambatan hanya bersifat sementara, sehingga apabila hambatan sudah hilang, maka pemenuhan prestasi dalam perjanjian dilanjutkan kembali.

Efektivitas asas *Pacta Sunt Servanda*, yang mengatur bahwa perjanjian harus dipatuhi, memiliki signifikansi yang tinggi dalam hukum perjanjian di Indonesia. Namun, ketika terjadi keadaan memaksa atau *force majeure*, yang mencakup peristiwa-peristiwa di luar kendali manusia seperti bencana alam, perang, atau kejadian tak terduga lainnya, pertanyaan muncul tentang sejauh mana asas ini dapat diterapkan dan efektif dalam konteks hukum perjanjian Indonesia.

Dalam hukum perjanjian Indonesia, *force majeure* diakui sebagai pengecualian dari kewajiban pelaksanaan perjanjian. Ketika keadaan memaksa terjadi, pihak yang terlibat dalam perjanjian sering kali tidak mampu memenuhi kewajiban mereka sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Hal ini menyebabkan pertentangan antara prinsip *Pacta Sunt Servanda* yang menekankan pada kepatuhan terhadap perjanjian dan keadaan yang melampaui kendali manusia yang menghambat pelaksanaannya.⁸⁶

⁸⁶ Farhan Jiddan Saros. Nurkholis Anwar. (2023). Efektivitas Asas Pacta Sunt Servanda Saat Terjadi Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Hukum Perjanjian di Indonesia. Jurnal Sains Student Research. Vol.1, No.1. halaman 772

Penerapan efektifitas asas *Pacta Sunt Servanda* dalam situasi *force majeure* memerlukan penafsiran hukum yang cermat. Pengadilan di Indonesia cenderung mempertimbangkan sejumlah faktor untuk menilai apakah *force majeure* membebaskan pihak dari kewajiban perjanjian, seperti apakah kejadian tersebut tak terduga, apakah dapat diantisipasi, dan apakah memungkinkan bagi pihak yang terlibat untuk tetap memenuhi kewajibannya meskipun dalam kondisi yang sulit.

Selain itu, penting juga untuk mempertimbangkan langkah-langkah yang diambil oleh pihak yang terkena dampak *force majeure* untuk meminimalkan kerugian dan tetap memenuhi sebagian kewajiban yang memungkinkan. Kesadaran akan peranan ini penting dalam menilai efektifitas asas *Pacta Sunt Servanda* dalam hukum perjanjian Indonesia. Ketika menghadapi situasi *force majeure*, kejelasan kontrak dan klausul *force majeure* yang baik dapat membantu mengurangi konflik antara para pihak dan memandu proses penyelesaian sengketa dengan lebih baik. Pengaturan yang jelas dan rinci mengenai *force majeure* dalam kontrak dapat membantu dalam menentukan batasan-batasan serta kewajiban-kewajiban pihak di masa keadaan yang tak terduga.⁸⁷

Dalam kesimpulannya, efektifitas asas *Pacta Sunt Servanda* saat terjadi *force majeure* dalam hukum perjanjian Indonesia merupakan keseimbangan rumit antara kepatuhan terhadap perjanjian yang disepakati dan pengakuan akan keadaan yang dapat mempengaruhi pelaksanaannya. Penerapan asas ini

⁸⁷ *Ibid.* halaman 773

memerlukan pertimbangan yang teliti terhadap faktor-faktor hukum, moral, dan praktis, serta kesadaran akan keterbatasan-keterbatasan yang terkait dengan situasi *force majeure* untuk menjaga keseimbangan dan keadilan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Ketentuan dalam KUHPerdara mengenai ketentuan umum *force majeure* terdapat pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara, Ketentuan hukum *force majeure* (atau keadaan memaksa) dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan mengacu pada kondisi di mana salah satu pihak dalam perjanjian (misalnya, debitur) tidak dapat memenuhi kewajibannya karena keadaan yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya dan di luar kemampuannya untuk mengontrol, seperti bencana alam, peperangan, atau pandemi. Didalam perjanjian kredit, terdapat mengenai klausul-klausul yang dicantumkan sebelum perjanjian tersebut ditanda tangani, salah satunya klausul *force majeure* yang mana para pihak melakukan penundaan pembayaran karena hal tersebut.
2. Akibat hukum terjadi *Force Majeure* terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. *Force majeure* merupakan keadaan memaksa diluar kendali manusia yang menyebabkan terjadi kendala dalam pembayaran kewajiban yang tercantum dalam perjanjian kredit sehingga pihak tersebut melakukan wanprestasi. Pihak debitur yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan atau dituntut biaya ganti rugi, namun apabila didalam perjanjian tersebut mencantumkan adanya klausul *force majeure* dan dapat membuktikan mengenai *force majeure* kepada pihak kreditur maka dapat dilakukan penundaan pembayaran yang diputuskan oleh hakim

di Pengadilan. Tetapi penundaan pembayaran tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu dan dapat dijadikan dasar *force majeure* atau keadaan diluar batas kemampuan para pihak. Pihak debitur tetap berkewajiban membayar utang piutang yang diperjanjikan bukan berarti tidak melakukan pembayaran. Apabila para pihak tidak melakukan pembayaran dengan sengaja maka pihak kreditur dapat melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan debitur dengan syarat dan undang-undang mengenai aturan hukum yang berlaku.

3. Penegakan hukum dalam kasus perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang terpengaruh oleh *force majeure* dengan melihat *Klausul Force Majeure* dalam Perjanjian Kredit yang mana sebagian besar perjanjian kredit mencantumkan *klausul force majeure* yang mengatur tentang kejadian luar biasa yang dapat menghalangi atau menunda pelaksanaan kewajiban. Klausul ini harus diperiksa dengan jelas terlebih dahulu untuk mengetahui apakah keadaan yang terjadi sesuai dengan definisi *force majeure* dalam perjanjian tersebut. Mengenai jenis-jenis kejadian yang dianggap sebagai *force majeure*. Kemudian klausul konsekuensi hukum yang menjelaskan konsekuensi atau akibat hukum dari adanya kejadian tersebut yang dapat berupa penangguhan kewajiban atau pembebasan kewajiban tergantung kesepakatan para pihak. Klausul pemberitahuan, dimana prosedur pemberitahuan harus merinci dan diikuti oleh pihak yang terkena dampak *force majeure*. Selanjutnya, klausul durasi dan akibat yaitu harus menyebutkan berapa lama dampak *force majeure*

yang diakui dan bagaimana perjanjian akan dilanjutkan setelah keadaan tersebut berakhir. Setelah itu klausul mengenai penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan dan bagaimana dampak dari keadaan memaksa tersebut harus ditangani. Jika demikian, maka debitur dapat meminta penundaan atau perubahan syarat pembayaran utang.

B. SARAN

1. Dalam perjanjian kredit, *force majeure* (keadaan memaksa) adalah klausul yang dapat digunakan untuk melindungi debitur dan/atau kreditur ketika suatu peristiwa tak terduga terjadi, yang menyebabkan pihak-pihak terkait tidak dapat memenuhi kewajibannya. Sebaiknya dapat dipertimbangkan dalam menyusun perjanjian kredit terkait *force majeure* dengan memastikan klausul *force majeure* mendefinisikan dengan jelas peristiwa-peristiwa yang dianggap sebagai *force majeure*.
2. Dalam perjanjian kredit yang melibatkan jaminan hak tanggungan, *force majeure* bisa mempengaruhi kewajiban debitur dalam memenuhi pembayaran atau kewajiban lainnya. Oleh karena itu, perlu adanya penyesuaian atau perlindungan yang memadai dalam klausul *force majeure* untuk menjaga hak-hak kedua belah pihak (kreditur dan debitur), termasuk pengaturan terkait jaminan hak tanggungan.
3. Penegakan hukum harus mengedepankan asas keadilan dan mengakomodasi situasi *force majeure* yang tidak dapat diprediksi oleh para pihak. Dialog yang terbuka dan penyelesaian yang bijaksana lebih dianjurkan agar kedua belah pihak dapat menghindari kerugian lebih lanjut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Kencana
- Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Agus Yudha Hernoko, 2014, *Hukum perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group
- Bambang Sunggono, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafiika Persada
- Diman Ade Mulada, H. M. Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Jakarta: Sinar Grafika
- Eka NAM Sihombing dan Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press
- Jonaedi Effendi, 2018. *Rekontruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim*. Depok: Prenamedia Group
- Klaudius Ilkam Hulu, 2021, *Problematika Perjanjian Kredit*, Jawa Tengah: CV Lutfi Gilang
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press
- Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga
- Nia Kurniati. 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*. Bandung: PT. Refika Aditama
- Rachmadi Usman, 2021, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika
- R. Soeroso. 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim H.S., 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Suharnoko, 2015, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Prenamedia Group

B. Artikel, Makalah, dan Jurnal Ilmiah

- Abdi, M. N. (2020). "Krisis Ekonomi Global dari Dampak Penyebaran Virus Corona (Covid19)". *AkMen Jurnal Ilmiah*, Vol. 17, No. 1.
- Andi Hakim Lubis, Mhd. Hasbi. (2023). Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menetapkan Suatu Putusan di Persidangan Perkara Pidana. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin*. Vol. 9 No. 8.
- Bambang Eko Muljono, Dhevi Nayasari Sastradinata. (2020). "Keabsahan Force Majeure Dalam Perjanjian Di Masa Era Pandemi Covid-19". *Jurnal Humaniora*. No.2.
- Daryl John Rasuh. (2016). "Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" *Jurnal Lex Privatum*. No. 2.
- Dini Ajeng Wulandari. 2016. Wanprestasi Debitur Akibat *Force Majeure* (Bencana Alam) Dalam Perjanjian Kredit (**Studi Putusan Nomor: 25/PDT.G/2010/PN.SMI.**) Skripsi. Universitas Jember. Jawa Timur.
- Dona Budi Kharisma. (2020). "Pandemi Covid-19 Apakah *Force Majeure*?". *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*
- Elvira Rosdiana Dewi, Lia Amaliya, Muhammad Abas. (2024). Kepastian Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik. *Jurnal Collegium Studiosum*. Vol. 7 No. 2.
- Faiza Dianti, Mohamad Fajri Mekka Putra. (2022). "Penundaan Pembayaran Kewajiban Pembayaran Utang Akibat Covid-19 Yang Dikategorikan Sebagai Force Majeur". *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 6, No. 3.
- Farhan Jiddan Saros. Nurkholis Anwar. (2023). Efektivitas Asas Pacta Sunt Servanda Saat Terjadi Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Hukum Perjanjian di Indonesia. *Jurnal Sains Student Research*. Vol.1, No.1.
- Martinus Al Ibrani Giga Taufano. Wilma Silalahi. (2024). Konsekuensi Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Antara Kreditor dan Debitur. *Jurnal Unas Law Review*. Vol. 6, No. 4.
- Melfa Ayu Triyasti. (2024). Akibat Hukum Force Majeure Pada Perjanjian Kredit Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) Tunas Harapan Jaya Desa Pulo Raya. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*. Vol. 1 No. 23.

Moh, Anwar. (2014). "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor Tahun 4 Tahun 1996". Jurnal Jendela Hukum Fakultas Hukum Unija. Vol. 1 No.1.

Muhammad Andre Farros. 2022. Pertanggungjawaban Hukum Debitor Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Karena Alasan Pandemi Covid-19 Sebagai *Force Majeure*. Skripsi. Universitas Sultan Agung. Semarang.

Pita Permatasari. (2021). "Force Majeure Clausules Due To Covid-19 In Bank Credit Agreements". Iblam Law Review, Vol. 1 No. 1.

Putu Gunawan. (2022). Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Akibat Force Majeure Pada Perjanjian Kredit di Masa Pandemi Covid-19. Jurnal Kertha Wicara Vol. 11 No. 9.

Sri Lesti Elviza. (2022). "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Kewajiban Debitur Dengan Hak Tanggungan Dalam Relaksasi COVID-19". Jurnal Officium Notarium. Vol. 2, No. 3.

C. Internet

<https://www.google.com/gasearch?q=dasar%20pertimbangan%20hakim&source=sh/x/g/m2/5>

<https://quran.nu.or.id/al-baqarah/282>

<https://sciencebooth.com/2013/05/27/pengertian-prestasi-dan-wanprestasi-dalam-hukum-%20kontrak/>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/force-majeure-dalam-hukum-indonesia-lt637dd976b73fc/>

D. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 mengenai
Penetapan Bencana Non-alam Penyebaran Corona Virus Disease
2019 (Covid-19).