

AKIBAT HUKUM FORCE MAJEURE TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Sesy Lia Hernanda^{1*}

¹ Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

*Email: sesyliahernanda@gmail.com

ABSTRACT

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 KUHPerdata 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 penelitian 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.

Keywords: Force Majeure, Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit.

PENDAHULUAN

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

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. 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.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum. 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). Penelitian ini menggunakan deskriptif analisis, yaitu dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh dilapangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. 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. 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: 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. Bahan hukum Primer yaitu Perundang-Undang 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). 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 Penelitian., 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. 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. Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, 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.

HASIL DAN PEMBAHASAN

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. 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 KUHPerdata 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, KUHPerdata). Pasal 1334 Perjanjian tanpa causa (Pasal 1335 KUHPerdata), Sebab yang halal (Pasal 136 KUHPerdata), Sebab terlarang (Pasal 1337 KUHPerdata). Tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan jika isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian yang cacat objektif batal demi hukum. 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. 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. Ketentuan dalam KUHPerdata mengenai ketentuan umum force

majeure terdapat pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPdata, pada dasarnya ketentuan tersebut hanya mengatur masalah force majeure dalam hubungan dengan pergantian biaya rugi dan bunga saja. 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 KUHPdata, kreditur tidak mempunyai hak atas pemenuhan prestasi, tetapi bersamaan dengan pembebasan dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi.

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 accesoir. 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: Akibat hukum Overmacht atau Force Majeure yang bersifat tetap atau absolut. 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 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. 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. 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 debitur. Jika ada kelalaian pada diri debitur, rintangan yang terjadi bukan semata-mata karena keadaan memaksa. Alasan keadaan memaksa tidak memadai melepaskan debitur 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 debitur dari kewajiban pembayaran ganti rugi. 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 (KUHP) mengatur tentang penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi, melaksanakan secara tidak sempurna, atau terlambat dalam memenuhi prestasi. 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. 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 keadaan namun KUHPPerdata 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*.

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 dijamin dengan jaminan, yang dikenal sebagai parate eksekusi. 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.” 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, menyekap seorang yang tidak mau melunasi hutang, itu semuanya merupakan tindakan menghakimi sendiri, aksi sepihak atau ‘eigenrichting’.

KESIMPULAN

Ketentuan dalam KUHPerdata mengenai ketentuan umum force majeure terdapat pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata, 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. 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. 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.

REFERENSI

- Abdi, M. N. (2020). "Krisis Ekonomi Global dari Dampak Penyebaran Virus Corona (Covid19)". *AkMen Jurnal Ilmiah*, Vol. 17, No. 1.
- 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
- 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.
- Bambang Sunggono, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Diman Ade Mulada, H. M. Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Jakarta: Sinar Grafika
- Dona Budi Kharisma. (2020). "Pandemi Covid-19 Apakah Force Majeure?". *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*
- Eka NAM Sihombing dan Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press
- 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.
- Jonaedi Effendi, 2018. Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim. Depok: Prenamedia Group
- Klaudius Ilkam Hulu, 2021, Problematika Perjanjian Kredit, Jawa Tengah: CV Lutfi Gilang
- 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 Puo 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 Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Karena Alasan Pandemi Covid -19 Sebagai Force Majeure. Skripsi. Universitas Sultan Agung. Semarang
- 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