

Analisis Yuridis Penyelesaian *Force Majeure* Pada KPR BTN Terdampak COVID-19

Naufal Abyan¹, Indri Fogar Susilowati²

¹Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia,
naufal.21168@mhs.unesa.ac.id

²Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia,
indrifogarsusilowati@unesa.ac.id

Abstrak

Force majeure situations are highly relevant in the context of the global COVID-19 pandemic, which has disrupted nearly every aspect of life, including mortgage payments. This study aims to analyze the legal standing of debtors and creditors in KPR agreements at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk that don't include a force majeure clause during the COVID-19 pandemic, as well as to determine the legal consequences regarding the exercise of rights and the fulfillment of obligations by the parties. This study employs a normative legal research method with a statutory and conceptual approach, analyzed based on the Civil Code and regulations related to the banking sector. The results of the study indicate that although the KPR agreement does not explicitly include a force majeure clause, the provisions of Articles 1244 and 1245 of the Civil Code remain applicable as supplementary law, because the COVID-19 pandemic can be classified as a force majeure event as long as it meets the elements specified in contract law without eliminating the debtor's obligations, but rather directing the process toward a credit restructuring mechanism in accordance with the policies of the Financial Services Authority.

Keywords: *Force majeure, Housing Loan, COVID-19 Pandemic, Civil Code, Credit Restructuring.*

A. PENDAHULUAN

Hubungan Menurut Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang sering dikenal sebagai KUHPer, prinsip *pacta sunt servanda* secara tegas menyatakan bahwa ikatan hukum yang timbul dari suatu perjanjian bersifat mengikat dan harus dilaksanakan oleh para pihak. Sesuai dengan standar ini, "Bagi pihak-pihak yang terlibat, perjanjian yang dibuat secara sah mengikat secara hukum. Ini berarti bahwa segera setelah perjanjian tercapai, para pihak secara hukum wajib melaksanakan kewajiban yang diuraikan di dalamnya. Namun demikian, seringkali terjadi keadaan selama pelaksanaan perjanjian yang membuat salah satu pihak tidak mungkin melaksanakan tanggung jawab hukumnya tanpa adanya keadaan tersebut. Istilah hukum untuk keadaan ini adalah *force majeure*.

Pasal 1244 dan 1245 KUHPer mengatur konsep *force majeure* dalam sistem hukum Indonesia. Menurut Pasal 1244 KUHPer, kecuali debitur dapat membuktikan bahwa suatu keadaan yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya menyebabkan kegagalan tersebut, ia wajib menanggung selisihnya jika ia tidak mampu memenuhi kewajibannya. Pasal 1245 lebih lanjut menegaskan bahwa tidak ada kewajiban penggantian biaya, rugi, atau bunga apabila prestasi menjadi tidak mungkin dilaksanakan akibat keadaan memaksa.

Situasi *force majeure* menjadi sangat relevan ketika dikaitkan dengan pandemi global COVID-19, yang mengganggu hampir seluruh aspek kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum, termasuk pembayaran angsuran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Dalam konteks ini, Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai salah satu lembaga keuangan yang fokus pada pembiayaan rumah rakyat menghadapi gelombang ketidakmampuan bayar debitur akibat penurunan pendapatan, pemutusan hubungan kerja (PHK), dan ketidakpastian ekonomi. Ironisnya, dalam banyak perjanjian KPR, tidak ditemukan secara eksplisit klausul *force majeure* yang mengatur perlindungan terhadap debitur apabila terjadi bencana non-alam seperti pandemi (Devi Setiawan, 2021).

Dalam dunia perjanjian, baik di ranah perjanjian KPR rumah maupun perorangan, terdapat berbagai risiko yang tidak dapat diprediksi atau dihindari oleh para pihak yang terlibat. Salah satu perjanjian yang sering kali melibatkan risiko tak terduga adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang mengikat antara pihak pemberi pinjaman (biasanya bank atau lembaga keuangan) dengan peminjam (nasabah). Dalam praktiknya, peminjam KPR biasanya berkomitmen untuk secara konsisten melakukan pembayaran cicilan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Namun, dalam beberapa kasus, terjadi situasi luar biasa yang tidak dapat diprediksi, seperti bencana alam, wabah penyakit, atau keadaan darurat lainnya. Hal ini membuat salah satu pihak tidak mungkin melaksanakan bagiannya dalam kesepakatan tersebut. Di sinilah adanya klausul mengenai *force majeure* sangat penting sebagai perlindungan bagi kedua belah pihak.

Kesulitan akan dirasakan debitur dalam mendapatkan keringanan atau penundaan kewajiban dengan alasan hukum yang dapat dibenarkan jika kontrak kredit tidak memiliki klausul *force majeure*, sebab dalam praktiknya, adanya *force majeure* tanpa dukungan klausul kontraktual seringkali tidak cukup di mata kreditur atau bahkan di pengadilan, meskipun secara hukum ketentuan Pasal 1244 dan 1245

KUHPer dapat digunakan sebagai dasar argumen untuk pembebasan dari tanggung jawab.

Permasalahan ini menyentuh aspek keadilan dan perlindungan hukum bagi konsumen Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur industri jasa keuangan., di samping pemenuhan pencapaian kesepakatan tersebut, serta diperkuat oleh Pasal 28H ayat (1) Konstitusi 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak atas tempat tinggal yang layak. Namun, bank diwajibkan untuk menerapkan konsep kehati-hatian berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, termasuk dalam menyusun dan menjalankan kontrak perjanjian kredit. Sebagai respons terhadap krisis, POJK Nomor 11/POJK.03/2020, yang mengizinkan bank untuk merestrukturisasi pinjaman, dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang Stimulus Ekonomi Nasional sebagai Kebijakan Kontrasiklik untuk Menanggapi Dampak Penyebaran COVID-19. Namun, dalam pelaksanaannya, efektivitas kebijakan ini bergantung pada klausul kontrak dan kesediaan bank untuk memberikan relaksasi.

Pandemi COVID-19 dalam hukum perdata modern dapat dikategorikan sebagai *hardship*, yaitu keadaan luar biasa yang muncul setelah perjanjian dibuat dan menyebabkan pelaksanaan kewajiban menjadi sangat berat bagi salah satu pihak, meskipun tidak mustahil untuk dilakukan. Konsep ini berkembang dalam hukum kontrak internasional dan diatur dalam Prinsip UNIDROIT (UPICC), khususnya Pasal 6.2.2 dan 6.2.3, yang memungkinkan negosiasi ulang, penyesuaian, atau pengakhiran kontrak demi menjaga keseimbangan para pihak. Doktrin *hardship* merupakan penerapan prinsip *rebus sic stantibus* sebagai koreksi terhadap asas *pacta sunt servanda*, dengan menekankan asas itikad baik dan keadilan kontraktual.

Pandemi juga dapat dipandang sebagai *force majeure* non-alam karena menimbulkan gangguan besar terhadap aktivitas ekonomi masyarakat. Dampaknya terlihat pada menurunnya kemampuan debitur untuk memenuhi kewajiban pembayaran kredit, termasuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sebagai respons, pemerintah melalui OJK menerbitkan kebijakan relaksasi dan restrukturisasi kredit, seperti POJK No. 11/POJK.03/2020 dan POJK No. 48/POJK.03/2020, yang mendorong bank memberikan keringanan kepada debitur terdampak pandemi. Namun, kebijakan tersebut bersifat administratif dan tidak otomatis menggantikan pengaturan kontraktual dalam perjanjian KPR.

Dalam praktiknya, perjanjian KPR di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk umumnya berbentuk perjanjian baku dan tidak memuat klausul *force majeure* secara eksplisit. Ketika pandemi menyebabkan banyak debitur kehilangan pendapatan atau mengalami kesulitan ekonomi, muncul persoalan hukum terkait perlindungan debitur dan penyesuaian kewajiban kontraktual. Klausul penyelesaian sengketa yang ada biasanya hanya mengatur prosedur umum tanpa memberikan mekanisme khusus menghadapi keadaan luar biasa seperti pandemi.

Oleh karena itu, penelitian ini akan mengkaji bagaimana kedudukan hukum debitur dan kreditur dalam penyelesaian perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara yang tidak memuat klausul *force majeure* ketika terjadi pandemi COVID-19 berdasarkan ketentuan hukum perjanjian di Indonesia, serta bagaimana konsekuensi yuridis terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban debitur dan kreditur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang terdampak pandemi COVID-19 sebagai peristiwa *force majeure*, dalam hal perjanjian tidak mengatur klausul *force majeure* secara eksplisit.

B. METODE

Penelitian yang dilakukan peneliti kali ini berbeda dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Salsabila, 2023) dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Akibat Terjadinya Wanprestasi Karena Pandemi Covid-19: Studi Perbandingan di Indonesia dan Malaysia”. Kedua, yaitu penelitian dari (Mayasari, 2022) yang berjudul “Penggunaan Klausula *Force majeure* Sebagai Dampak dari Pandemi Covid-19 dalam Perjanjian Kredit”. Ketiga, yaitu penelitian oleh (Pratama, 2023) dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Melalui Restrukturisasi Perjanjian Kredit KPR Akibat Pandemi Covid-19.” Perbedaan penelitian ini dari beberapa penelitian terdahulu tersebut, yaitu terletak pada ketidakspesifikan penelitian terdahulu dalam membahas perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau institusi perbankan tertentu, serta tidak menyoroti ketiadaan klausul *force majeure* dalam perjanjian.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer); Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan; Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan; Undang-

Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Covid-19 sebagai Bencana Nasional Non-Alam (sebagai dasar analisis historis normatif); Peraturan OJK terkait restrukturisasi kredit selama pandemi Covid-19; Peraturan Bank Indonesia yang mengatur stabilitas dan perlindungan sektor perbankan selama pandemi; Perjanjian Kredit KPR BTN, khususnya klausul kewajiban pembayaran, klausul wanprestasi, dan ketiadaan klausul *force majeure*. Bahan hukum sekunder berupa buku, artikel, penelitian terdahulu, dan doktrin. Bahan hukum primer meliputi kamus hukum. Bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dan penelusuran online, lalu dianalisis dengan cara analisis yuridis normatif-dogmatik.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Penyelesaian *Force majeure* dalam Perjanjian KPR BTN yang Tidak Memuat Klausul *Force majeure* pada Masa Pandemi Covid-19

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) pada umumnya berbentuk perjanjian baku yang disusun sepihak oleh bank sebagai kreditur. Dalam praktiknya, perjanjian tersebut tidak secara eksplisit mencantumkan klausul *force majeure* yang mengatur keadaan luar biasa seperti pandemi, bencana alam, atau kondisi darurat lainnya. Ketiadaan klausul tersebut menimbulkan persoalan hukum mengenai perlindungan debitur ketika terjadi keadaan memaksa yang menyebabkan mereka tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran. Meskipun demikian, tidak dicantumkannya klausul *force majeure* bukan berarti debitur kehilangan dasar hukum untuk memperoleh perlindungan. Dalam sistem hukum Indonesia, dasar hukum tidak hanya berasal dari isi perjanjian, tetapi juga dari ketentuan hukum yang berlaku secara umum. Hal ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUH Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan juga mengikat terhadap hal-hal yang ditentukan oleh kepatutan, kebiasaan, serta hukum yang berlaku.

Landasan hukum utama mengenai *force majeure* dalam hukum perdata Indonesia terdapat dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata. Kedua pasal tersebut mengatur bahwa debitur tidak dapat dimintai pertanggungjawaban apabila ketidakmampuan memenuhi kewajiban terjadi karena peristiwa yang tidak dapat diperkirakan, berada di luar kendalinya, dan bukan disebabkan oleh itikad buruk. Dengan demikian, meskipun perjanjian KPR BTN tidak mengatur *force majeure* secara

tegas, ketentuan dalam KUH Perdata tetap berlaku sebagai hukum pelengkap. Konsekuensinya, penyelesaian sengketa tidak hanya bergantung pada isi kontrak, tetapi juga harus mengacu pada prinsip-prinsip umum hukum perjanjian. Debitur yang mengalami kesulitan pembayaran akibat pandemi harus dapat membuktikan bahwa ketidakmampuannya disebabkan oleh keadaan memaksa. Dalam kondisi tersebut, keterlambatan pembayaran tidak dapat langsung dikategorikan sebagai wanprestasi karena Pasal 1245 KUH Perdata memberikan pembebasan dari kewajiban membayar ganti rugi apabila kegagalan memenuhi prestasi terjadi akibat *force majeure*.

Pandemi COVID-19 sendiri dapat dikategorikan sebagai *force majeure* non-alam karena memenuhi unsur-unsur keadaan memaksa dalam hukum perdata Indonesia. Hal ini diperkuat melalui Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 yang menetapkan COVID-19 sebagai bencana nasional non-alam. Pandemi dianggap sebagai peristiwa luar biasa yang tidak dapat diprediksi dan menimbulkan dampak besar terhadap kemampuan debitur dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya. Banyak debitur mengalami pemutusan hubungan kerja, penurunan pendapatan, hingga gangguan usaha akibat kebijakan pembatasan sosial seperti PSBB dan PPKM. Kondisi tersebut menyebabkan banyak debitur KPR tidak mampu membayar angsuran tepat waktu. Oleh karena itu, selama debitur dapat membuktikan adanya hubungan antara pandemi dan ketidakmampuan membayar, maka debitur tidak dapat langsung dinyatakan wanprestasi maupun dikenai denda atau ganti rugi.

Selain perlindungan yang bersumber dari KUH Perdata, pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga mengeluarkan kebijakan restrukturisasi kredit untuk membantu debitur terdampak pandemi. Kebijakan tersebut dituangkan dalam POJK Nomor 11 Tahun 2020 yang kemudian diperbarui melalui POJK Nomor 48 Tahun 2020. Regulasi ini memberikan dasar hukum bagi bank untuk memberikan keringanan kepada debitur yang mengalami kesulitan pembayaran akibat pandemi. Bentuk restrukturisasi yang dapat diberikan meliputi penundaan pembayaran pokok atau bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, penyesuaian suku bunga, hingga bentuk restrukturisasi lain yang disesuaikan dengan kondisi debitur. Kebijakan ini tidak hanya bertujuan melindungi debitur dari risiko gagal bayar, tetapi juga menjaga stabilitas sistem perbankan dan mencegah meningkatnya kredit bermasalah.

Dalam praktiknya, Bank Tabungan Negara menerapkan kebijakan restrukturisasi tersebut sebagai mekanisme penyelesaian kredit selama pandemi. Kebijakan OJK menjadi instrumen penting untuk mengisi kekosongan pengaturan

dalam kontrak KPR yang tidak memuat klausul *force majeure*. Selain itu, kebijakan ini mencerminkan penerapan prinsip itikad baik, keadilan, dan perlindungan konsumen dalam hubungan antara bank dan debitur. Dengan demikian, penyelesaian kredit selama pandemi tidak hanya berlandaskan pada isi kontrak, tetapi juga pada ketentuan KUH Perdata, regulasi OJK, serta prinsip-prinsip hukum perjanjian yang mengutamakan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Pendekatan tersebut memastikan bahwa hubungan hukum antara debitur dan kreditur tetap berjalan secara adil, fleksibel, dan proporsional di tengah kondisi krisis akibat pandemi COVID-19.

2. Implikasi Hukum bagi Debitur dan Kreditur dalam Penyelesaian KPR yang Terdampak *Force majeure* Covid-19 Tanpa Klausul *Force majeure*

Pandemi COVID-19 menimbulkan implikasi hukum yang besar bagi debitur maupun kreditur dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya ketika perjanjian tidak mencantumkan klausul *force majeure* secara eksplisit. Bagi debitur, dampak utama pandemi adalah ketidakmampuan memenuhi kewajiban pembayaran angsuran akibat penurunan pendapatan, pemutusan hubungan kerja, gangguan usaha, maupun pembatasan aktivitas ekonomi melalui PSBB dan PPKM. Dalam kondisi tersebut, debitur tidak dapat secara otomatis dianggap wanprestasi karena keterlambatan pembayaran terjadi akibat keadaan memaksa yang berada di luar kendali mereka. Perlindungan hukum bagi debitur diberikan melalui Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata yang menyatakan bahwa debitur tidak wajib membayar ganti rugi apabila kegagalan memenuhi prestasi disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga, tidak dapat dihindari, dan bukan akibat kesalahan debitur. Dengan demikian, hukum perdata Indonesia tetap memberikan perlindungan meskipun kontrak KPR tidak mengatur *force majeure* secara khusus.

Meskipun demikian, pandemi COVID-19 tidak secara otomatis menghapus kewajiban pokok debitur untuk membayar angsuran KPR. Perikatan tetap berlaku berdasarkan asas *pacta sunt servanda* yang menyatakan bahwa perjanjian mengikat para pihak sebagai undang-undang. *Force majeure* hanya membebaskan debitur dari tanggung jawab membayar denda, bunga keterlambatan, atau ganti rugi selama keadaan memaksa berlangsung. Oleh karena itu, debitur tetap harus membuktikan bahwa ketidakmampuan membayar benar-benar disebabkan oleh dampak pandemi dan bukan karena kelalaian pribadi. Pembuktian tersebut dapat dilakukan melalui dokumen pendukung seperti surat PHK, bukti penurunan pendapatan, atau dokumen lain yang

menunjukkan adanya hubungan langsung antara pandemi dan ketidakmampuan memenuhi kewajiban pembayaran.

Selain perlindungan yang bersumber dari KUH Perdata, debitur juga memperoleh hak untuk mengajukan restrukturisasi kredit berdasarkan kebijakan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), yaitu POJK Nomor 11 Tahun 2020 dan POJK Nomor 48 Tahun 2020. Kebijakan ini memberikan ruang bagi debitur terdampak pandemi untuk memperoleh penundaan pembayaran pokok atau bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, penyesuaian suku bunga, maupun bentuk restrukturisasi lain sesuai kemampuan debitur. Restrukturisasi tersebut bertujuan memberikan keringanan agar debitur tetap dapat melanjutkan kewajibannya tanpa mengalami tekanan ekonomi yang berlebihan. Dalam praktiknya, kebijakan ini juga melindungi debitur dari tindakan eksekusi jaminan secara prematur karena bank diwajibkan terlebih dahulu mempertimbangkan kondisi objektif debitur dan menawarkan penyelesaian melalui restrukturisasi.

Dari sisi perlindungan konsumen, debitur sebagai pengguna jasa perbankan juga memperoleh jaminan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Debitur berhak memperoleh perlakuan yang adil, transparan, dan proporsional dari bank. Oleh karena itu, bank tidak boleh memanfaatkan ketiadaan klausul *force majeure* dalam kontrak untuk menolak memberikan keringanan kepada debitur yang benar-benar terdampak pandemi. Prinsip keadilan, keseimbangan, dan itikad baik menjadi dasar penting dalam menjaga hubungan hukum antara debitur dan kreditur selama masa krisis.

Bagi kreditur, khususnya Bank Tabungan Negara (BTN), pandemi COVID-19 juga menimbulkan implikasi hukum dan administratif yang signifikan. Bank tidak dapat serta-merta melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hanya karena debitur terlambat membayar angsuran. Sebagai lembaga perbankan yang tunduk pada prinsip kehati-hatian dan itikad baik, bank wajib mempertimbangkan penyebab keterlambatan pembayaran sebelum mengambil tindakan hukum. Pelaksanaan eksekusi secara sepihak tanpa mempertimbangkan adanya keadaan memaksa dapat dianggap bertentangan dengan asas perlindungan konsumen dan asas keadilan kontraktual. Selain itu, tindakan yang terlalu kaku berpotensi menimbulkan sengketa hukum, kerugian reputasi, dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap bank.

Bank BTN juga memiliki kewajiban untuk mematuhi kebijakan restrukturisasi yang ditetapkan OJK melalui POJK Nomor 11 Tahun 2020 dan POJK Nomor 48 Tahun

2020. Regulasi tersebut mewajibkan bank menyediakan mekanisme restrukturisasi bagi debitur yang terdampak pandemi. Restrukturisasi dapat dilakukan melalui penundaan pembayaran, perpanjangan tenor kredit, penurunan suku bunga, pengurangan tunggakan bunga, atau bentuk penyesuaian lainnya sesuai hasil penilaian bank terhadap kondisi debitur. Kebijakan ini tidak menghapus perjanjian kredit yang telah ada, melainkan hanya menyesuaikan mekanisme pelaksanaan prestasi agar tetap berjalan secara proporsional dan sesuai kondisi krisis.

Selain kewajiban administratif, bank juga harus memperhatikan aspek dokumentasi dan transparansi dalam pelaksanaan restrukturisasi. Setiap proses restrukturisasi harus didasarkan pada penilaian objektif dan dicatat secara resmi sebagai bentuk kepatuhan terhadap regulasi perbankan. Dokumentasi tersebut penting untuk menghindari sengketa di kemudian hari dan menjadi bukti bahwa bank telah melaksanakan kewajibannya sesuai prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen. Dengan pendekatan yang fleksibel dan adaptif, bank tidak hanya melindungi kepentingan finansialnya sendiri, tetapi juga membantu menjaga stabilitas sistem perbankan nasional di tengah kondisi ekonomi yang tidak menentu.

Secara keseluruhan, ketiadaan klausul *force majeure* dalam perjanjian KPR BTN tidak menyebabkan kekosongan hukum karena sistem hukum Indonesia tetap menyediakan mekanisme perlindungan bagi kedua belah pihak. Debitur memperoleh perlindungan hukum melalui Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata, kebijakan restrukturisasi OJK, serta perlindungan konsumen. Di sisi lain, bank memperoleh pedoman hukum untuk menangani kredit bermasalah tanpa harus melanggar prinsip itikad baik dan kehati-hatian. Pandemi COVID-19 tidak menghapus perikatan antara debitur dan kreditur, tetapi membuka ruang penyesuaian pelaksanaan kewajiban melalui restrukturisasi kredit sebagai bentuk perlindungan hukum yang adil dan proporsional. Dengan demikian, hubungan hukum antara debitur dan kreditur tetap dapat berjalan secara fleksibel, adaptif, dan berkelanjutan meskipun berada dalam situasi krisis akibat pandemi.

D. KESIMPULAN

Simpulan

Kesimpulan dari penelitian ini diantaranya yaitu: Pertama, perjanjian KPR BTN walaupun tidak mencantumkan klausul *force majeure*, penyelesaian hukum tetap dapat dilakukan berdasarkan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata yang mengatur bahwa

debitur tidak wajib membayar ganti rugi atau penalti apabila ketidakmampuan memenuhi kewajiban disebabkan oleh keadaan memaksa di luar kendalinya. Pandemi COVID-19 yang ditetapkan sebagai bencana nasional non-alam melalui Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 memenuhi unsur *force majeure* karena bersifat tidak terduga dan berdampak langsung pada kemampuan ekonomi debitur. Selain itu, penyelesaian kredit diperkuat melalui POJK Nomor 11 Tahun 2020 dan POJK Nomor 48 Tahun 2020 yang memberikan mekanisme restrukturisasi kredit berupa penundaan pembayaran, perpanjangan tenor, dan penyesuaian bunga bagi debitur terdampak pandemi.

Kedua, Implikasi hukum bagi debitur dan kreditur menunjukkan adanya perlindungan yang seimbang bagi kedua belah pihak. Debitur tidak dapat langsung dianggap wanprestasi dan berhak memperoleh restrukturisasi serta perlindungan konsumen selama dapat membuktikan bahwa ketidakmampuan membayar disebabkan oleh pandemi. Sementara itu, Bank BTN wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, itikad baik, dan mematuhi kebijakan OJK dengan tidak melakukan penagihan atau eksekusi secara sepihak. Dengan demikian, sistem hukum Indonesia mampu memberikan solusi yang fleksibel, adil, dan proporsional dalam menjaga keberlangsungan hubungan kontraktual serta stabilitas sistem perbankan selama pandemi COVID-19.

Saran

Penelitian ini memberikan saran kepada Bank Tabungan Negara dan lembaga perbankan lainnya agar mencantumkan klausul *force majeure* secara eksplisit dalam perjanjian kredit guna memberikan kepastian hukum dan mengurangi potensi sengketa. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan pemerintah juga perlu menyusun regulasi restrukturisasi kredit yang lebih permanen dan rinci sebagai pedoman nasional dalam menghadapi keadaan darurat di masa depan. Selain itu, debitur dan masyarakat perlu meningkatkan literasi hukum serta pemahaman mengenai hak, kewajiban, dan prosedur restrukturisasi kredit agar dapat menghadapi kondisi krisis secara lebih siap dan tepat. Bagi akademisi dan peneliti, diperlukan pengembangan penelitian lanjutan terkait efektivitas perlindungan debitur dan kebijakan restrukturisasi kredit, termasuk melalui studi perbandingan dengan negara lain. Dengan demikian, rekomendasi ini diharapkan dapat memperkuat perlindungan hukum, meningkatkan kepastian dan keadilan dalam hubungan kontraktual, serta mendukung pengembangan kebijakan perbankan yang lebih adaptif terhadap kondisi *force majeure* di masa mendatang.

Referensi

- Abdussalam, R., & Sitompul, A. (2019). *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika.
- Amri, A. (2020). *Hukum Dan Keadilan Restoratif Dalam Sistem Peradilan Pidana Di Indonesia*. Kencana.
- Asshiddiqie, J. (2016). *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara Indonesia*. Rajawali Pers.
- Budiono, H. (2019). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Hukumonline.Com, 30 September 2022, Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teoriperlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?Page=2>, Diakses Pada Tanggal 1 Mei 2025.
- Irianto, S. (2017). *Hukum Dan Masyarakat*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Jasahukumbali.Com, 01 Februari 2020, Jual Beli Menurut Kuhperdata, <https://www.jasahukumbali.com/artikel/jual-beli-menurut-kuhperdata>, Diakses Pada Tanggal 29 April 2025.
- Juliastrid, J., Novela, D., & Diana, D. (2023). Keadaan Covid-19 Sebagai Force Majeure Dalam Perjanjian Bagi Pelaku Bisnis. *Jurnal Cahaya Mandalika Issn 2721-4796 (Online)*, 4(3)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Lestari, H. (2016). *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Prenadamedia Group.
- Mertokusumo, S., & Pitlo, A. (2016). *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Liberty Yogyakarta.
- Nasution, A. (2022). *Hukum Perdata Internasional*. Prenadamedia Group.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (Pojk) Nomor 11/Pojk.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Covid-19.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (Pojk) Nomor 1/Pojk.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (Pojk) Nomor 6/Pojk.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan.
- Satria, A. (2015). *Teori Dan Praktik Hukum Perdata Di Indonesia*. Uii Press.
- Syahrani, A. (2015). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Rajawali Pers.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan.

Zumrotul, A., & Susilowati, I.F. (2026_). Tinjauan Yuridis Tentang Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Atas Pelanggaran Kerhasiaan Bank Oleh Oknum Pegawai Bank. *Indonesian Journal Of Contemporary Law*. 3(4).