

**ANALISIS YURIDIS MENGENAI *FORCE MAJEURE* DALAM  
PERJANJIAN SEWA MENYEWA DITINJAU DARI PASAL 1244 DAN  
1245 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (STUDI PUTUSAN  
NOMOR 723/PDT/2021/PT DKI)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada**

**Universitas Pendidikan Ganesha**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam  
Menyelesaikan Program Sarjana Hukum**



**OLEH :**

**NI KETUT AYU DIAH SAPITRI**

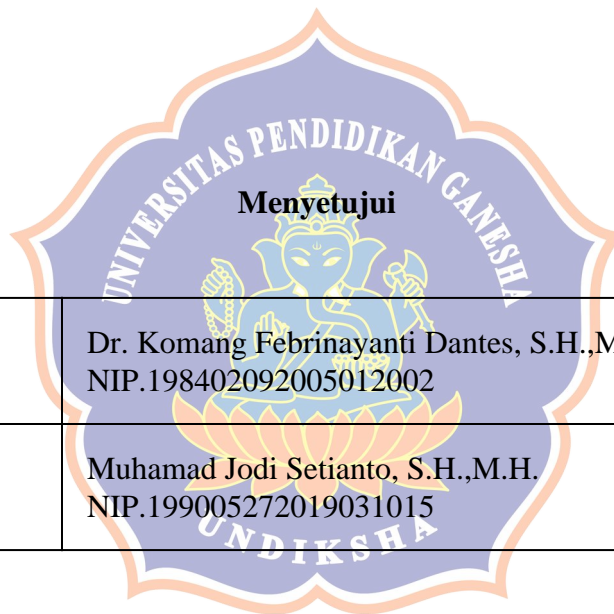
**NIM. 2214101119**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN  
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA  
SINGARAJA**

**2026**

# SKRIPSI

## DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM



Pembimbing I	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002
Pembimbing II	Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H. NIP.199005272019031015



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Skripsi oleh Ni Ketut Ayu Diah Sapitri ini  
telah dipertahankan di depan dewan penguji  
Pada tanggal 07 April 2026

### Dewan Penguji

Ketua	Ni Komang Irma Adi Sukmaningsih, M.H. NIP.199709022024062001
Anggota	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002
Anggota	Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H. NIP.199005272019031015



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial  
Universitas Pendidikan Ganesha  
guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum

### Menyetujui

Ketua Ujian	Prof. Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M. NIP.198412272009121007
Sekretaris Ujian	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



Prof. Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd.  
NIP.198007202006041001



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Ni Ketut Ayu Diah Sapitri  
Tempat dan Tanggal Lahir : Gianyar, 30 Desember 2003  
NIM : 2214101119  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya nyatakan bahwa karya tulis saya yang berjudul “Analisis Yuridis Mengenai *Force Majeure* Dalam Perjanjian Sewa Menyewa ditinjau dari Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI)” beserta seluruh isinya adalah benar karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai, kecuali yang secara tertulis terdapat dalam karya tulis ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Atas pernyataan ini, apabila dikemudian hari apa yang saya nyatakan tidak sebenarnya maka saya bersedia menanggung sanksi berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

Singaraja, 15 April 2026

Yang Menyatakan,



Ni Ketut Ayu Diah Sapitri

NIM 2214101119

## PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, Ida Sang Hyang Widhi Wasa, karena atas Asung Kertha Wara Nugraha-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Mengenai *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa ditinjau dari Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI)”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha. Penulis menyadari bahwa tersusunnya skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan maupun dukungan yang tiada henti dari berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. I Wayan Lasmawan, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha, beserta seluruh jajaran pimpinan atas kesempatan dan fasilitas yang telah diberikan kepada penulis untuk menempuh pendidikan Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Pendidikan Ganesha.
2. Bapak Prof. Dr. I Nengah Suastika, M.Pd., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial, atas motivasi, arahan, serta dukungan fasilitas yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.
3. Bapak Dr. Made Sugi Hartono, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan, atas bimbingan yang diberikan selama proses penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn., selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum sekaligus Dosen Pembimbing I penulis, yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta semangat kepada penulis

dalam penyelesaian skripsi ini.

5. Bapak Muhamad Jodi Setianto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, arahan serta masukan yang berharga selama proses penyusunan skripsi ini.
6. Ibu Ni Komang Irma Adi Sukmaningsih, M.H., selaku Dosen Penguji III, yang telah memberikan masukan, motivasi, serta saran yang sangat berharga dalam proses penyusunan skripsi ini.
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pengalaman berharga, serta dukungan dan motivasi kepada penulis selama menempuh pendidikan di bangku perkuliahan.
8. Kepada kedua orang tua penulis yang penulis sebut sebagai “Bapak” dan “Mamak”, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala pengorbanan, doa dan kasih sayang yang tidak pernah terputus. Meskipun perjalanan penulis dalam menempuh pendidikan tidak selalu berjalan dengan mudah, peran Bapak dan Mamak tidak pernah surut dalam memberikan semangat agar anaknya dapat memperoleh pendidikan yang layak. Walaupun Bapak dan Mamak tidak memiliki kesempatan untuk menempuh pendidikan di perkuliahan, dukungan moral dan finansial yang senantiasa diberikan dengan penuh keikhlasan menjadi kekuatan utama bagi penulis untuk bertahan, berjuang dan tumbuh menjadi pribadi yang tangguh dalam menjalani kehidupan di perantauan. Penulis berharap semoga Bapak dan Mamak senantiasa diberikan kesehatan dan dapat berbangga melihat anak perempuannya mencapai cita-cita yang diimpikan.

9. Kepada saudara kandung penulis yang penulis sebut sebagai “Kak Omang” dan “Kak Adek”, penulis menyampaikan ucapan terima kasih atas dukungan moril dan finansial yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan. Teladan, perhatian, dan dukungan yang senantiasa diberikan menjadi motivasi bagi penulis untuk terus berkembang ke arah yang lebih positif. Penulis berharap semoga Kak Omang dan Kak Adek senantiasa diberikan kesehatan dan kelancaran dalam setiap langkah kehidupannya.
10. Bagus Narayana, yang kerap penulis panggil dengan sebutan “Wikgung” Penulis menyampaikan terima kasih atas dukungan materilal dan non materilal yang telah diberikan selama ini. Kehadiran, perhatian, serta kesediaan untuk senantiasa menemani penulis dengan mendengarkan keluh kesah secara penuh kesabaran dan kasih sayang menjadi bagian penting dalam perjalanan penulis menyelesaikan skripsi ini.
11. Sahabat terdekat penulis yaitu Muthia yang senantiasa kebersamai pada fase perjalanan pendidikan penulis. Terima kasih karena selalu menjadi pendengar yang setia dan menerima penulis apa adanya. Suka, duka, air mata, kenangan, serta dukungan yang tulus memiliki arti yang sangat besar bagi penulis hingga berada pada tahap ini.
12. Teman-teman penulis yaitu Sindy, *Seven ring*, *Angels* dan yang tidak dapat disebutkan satu per satu, atas kebersamaan, doa, serta dorongan motivasi yang senantiasa diberikan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Seluruh dukungan dan semangat tersebut menjadi kekuatan tersendiri bagi penulis selama proses penyusunan skripsi.

13. Terakhir, penulis berterima kasih kepada seorang perempuan yang telah berjuang dengan penuh keteguhan dalam diam, dengan kesederhanaan namun menyimpan harapan dan impian yang besar. Terima kasih kepada penulis skripsi ini, Ni Ketut Ayu Diah Sapitri anak perempuan terakhir sekaligus harapan orang tua, yang telah bertahan, melangkah sejauh ini, dan terus berusaha menghadapi setiap tantangan yang dihadirkan oleh kehidupan. Semoga ke depan penulis senantiasa diberi kekuatan, dikelilingi oleh orang-orang baik, serta mampu mewujudkan impian satu per satu, sekaligus menjadi pribadi yang bermanfaat bagi diri sendiri maupun bagi sesama. *Astungkara*

Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki keterbatasan, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan.

Penulis

Ni Ketut Ayu Diah Sapitri

## DAFTAR ISI

<b>PRAKATA .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	8
1.3 Pembatasan Masalah.....	8
1.4 Rumusan Masalah.....	9
1.5 Tujuan Penelitian .....	9
1. Tujuan Umum.....	9
2. Tujuan Khusus.....	10
1.6 Manfaat Penelitian .....	10
1. Manfaat Teoritis.....	10
2. Manfaat Praktis .....	11
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>13</b>
2.1 Tinjauan Umum Tentang <i>Force Majeure</i> .....	13
2.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	16
2.3 Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa .....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>24</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	24
3.2 Jenis Pendekatan.....	25
3.3 Sumber Bahan Hukum.....	25
3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	26
3.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	26
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>	<b>28</b>
4.1 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT .....	28

4.1.1	Duduk Perkara dan Dalil Para Pihak dalam Sengketa <i>Force Majeure</i> Perjanjian Sewa Menyewa dalam Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI.....	30
4.1.2	Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dan Amar Putusan dalam Menilai <i>Force Majeure</i> Perjanjian Sewa Menyewa pada Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI .....	38
4.2	Akibat Hukum terhadap Penerapan <i>Force Majeure</i> dalam Putusan 723/PDT/2021/PT DKI ditinjau dari Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata .....	49
4.2.1	Analisis Penerapan <i>Force Majeure</i> dalam Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI berdasarkan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata .....	52
4.2.2	Evaluasi Yuridis Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI dalam Penerapan <i>Force Majeure</i> pada Perjanjian Sewa Menyewa.....	64
<b>BAB V PENUTUP .....</b>		<b>70</b>
5.1	Simpulan .....	70
5.2	Saran .....	71
<b>DAFTAR RUJUKAN .....</b>		<b>70</b>



## DAFTAR LAMPIRAN

**01. Lampiran Putusan Pengadilan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI**

**02. Lampiran Riwayat Hidup Penulis**

