

**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)**

Oleh

Ni Ketut Ayu Diah Sapitri, NIM 2214101119

Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, melalui studi kasus Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan analisis putusan, serta memanfaatkan bahan hukum primer, sekunder dan tersier sebagai dasar analisis. (1) Hasil penelitian menunjukkan bahwa peristiwa yang diklaim sebagai *force majeure* dalam perkara tersebut lebih tepat dikualifikasikan sebagai *force majeure* relatif, yang hanya menunda pelaksanaan kewajiban debitur tanpa menghapus kontrak secara otomatis. (2) Penerapan *force majeure* membebaskan debitur dari tanggung jawab ganti rugi, biaya dan bunga sepanjang terpenuhi unsur objektif dan subjektif, yakni peristiwa berada di luar kekuasaan debitur, tidak dapat diperkirakan dan tidak disertai kesalahan atau kelalaian. Penelitian ini menekankan pentingnya kepastian hukum melalui penyusunan klausul *force majeure* yang jelas, mekanisme penyesuaian kewajiban, serta prosedur pemberitahuan. Selain itu, Hakim perlu menerapkan prinsip proporsionalitas untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, sehingga penerapan *force majeure* tetap mencerminkan keadilan kontraktual dan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak.

Kata kunci : *Force Majeure*, Sewa Menyewa, Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT
DKI

**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)**

By

Ni Ketut Ayu Diah Sapitri, NIM 2214101119

Department of Law and Citizenship

ABSTRACT

This study aims to analyze the application of force majeure in a lease agreement based on Article 1244 and Article 1245 of the Civil Code, through a case study of Decision Number 723/Pdt/2021/PT DKI. This study uses a normative legal method with a statutory approach and decision analysis, and utilizes primary, secondary, and tertiary legal materials as the basis for analysis. (1) The results of the study indicate that the event claimed as force majeure in this case is more appropriately qualified as relative force majeure, which only delays the implementation of the debtor's obligations without automatically terminating the contract. (2) The application of force majeure frees the debtor from liability for compensation, costs, and interest as long as the objective and subjective elements are met, namely the event is beyond the debtor's control, cannot be predicted, and is not accompanied by error or negligence. This study emphasizes the importance of legal certainty through the preparation of a clear force majeure clause, an obligation adjustment mechanism, and a notification procedure. Furthermore, judges must apply the principle of proportionality to maintain a balance between the parties' rights and obligations, ensuring that the application of force majeure reflects contractual fairness and provides fair legal protection for all parties.

Keywords: Force Majeure, Lease, Decision Number 723/Pdt/2021/PT DKI