



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 1 (2026) pp: 12255-12261

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Analisis Yuridis Mengenai *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI)

Ni Ketut Ayu Diah Sapitri¹, Komang Febrinayanti Dantes², Muhamad Jodi Setianto³

^{1,2,3}Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial, Universitas Pendidikan Ganesha

avu.diah.sapitri@student.undiksha.ac.id¹, febrinavanti.dantes@undiksha.ac.id², jodi.setianto@undiksha.ac.id³

Abstrak

Force majeure merupakan suatu peristiwa yang tidak terduga dan berada di luar kekuasaan debitur sehingga dapat memengaruhi pelaksanaan kewajiban dalam suatu perjanjian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan konsep *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan studi kasus pada Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, serta menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier sebagai dasar analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peristiwa yang diklaim sebagai *force majeure* dalam perkara tersebut lebih tepat dikualifikasikan sebagai *force majeure* relatif, yaitu kondisi yang tidak menghapus kewajiban debitur secara permanen, melainkan hanya menunda pelaksanaannya. Dalam hal ini, debitur tetap memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi setelah keadaan memaksa tersebut berakhir. Penerapan *force majeure* juga dapat membebaskan debitur dari tanggung jawab atas ganti rugi, biaya, dan bunga, sepanjang terpenuhi unsur-unsur yang ditentukan, baik secara objektif maupun subjektif, yaitu peristiwa terjadi di luar kendali debitur, tidak dapat diperkirakan sebelumnya, serta tidak terdapat unsur kesalahan atau kelalaian. Penelitian ini menekankan pentingnya kejelasan klausul *force majeure* dalam perjanjian, termasuk pengaturan mengenai mekanisme penyesuaian kewajiban dan prosedur pemberitahuan. Selain itu, hakim diharapkan menerapkan prinsip proporsionalitas guna menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, sehingga tercipta kepastian hukum, keadilan kontraktual, serta perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang terlibat.

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

1. Latar Belakang

Sistem hukum perdata Indonesia menempatkan perjanjian sebagai sumber utama timbulnya hubungan hukum keperdataan yang lahir dari kesepakatan para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian merupakan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana ditegaskan dalam Buku III KUHPerdota yang memberikan kebebasan berkontrak selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum [1]. Perjanjian memiliki peran fundamental dalam kehidupan masyarakat modern karena hampir seluruh aktivitas ekonomi maupun sosial tidak terlepas darinya.

Perjanjian menjadi instrumen hukum perdata yang mengatur hubungan antarpihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak sekaligus melindungi hak serta pemenuhan prestasi antara kreditur dan debitur, termasuk dalam kondisi *force majeure* [2]. Salah satu bentuk perjanjian penting dalam aktivitas keperdataan sehari-hari adalah sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdota sebagai perjanjian di mana satu pihak memberikan kenikmatan barang untuk waktu tertentu dengan imbalan harga tertentu. Sengketa sewa menyewa sering timbul akibat wanprestasi penyewa, seperti keterlambatan pembayaran, meskipun debitur mengklaim adanya *force majeure* [3].

Force majeure didefinisikan sebagai peristiwa tak terduga di luar kendali manusia yang menghalangi pelaksanaan prestasi [4]. Dalam konteks sewa menyewa, klausula ini penting untuk membagi risiko akibat bencana alam, kebakaran, kerusakan atau pandemi, tetapi tidak semua kesulitan otomatis dikategorikan sebagai

Analisis Yuridis Mengenai *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI)

force majeure [5]. Pasal 1244 KUHPerduta mengharuskan debitur membuktikan bahwa ketidaklaksanaan prestasi disebabkan hal tak terduga dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Sementara Pasal 1245 KUHPerduta membebaskan ganti rugi jika debitur terhalang oleh keadaan memaksa atau kebetulan, sehingga klausula ini melindungi penyewa atau pemilik properti selama bukti jelas [6].

Penafsiran *force majeure* bergantung pada redaksi klausula kontrak dan penilaian hakim, termasuk doktrin *rebus sic stantibus* untuk perubahan keadaan mendasar yang menyulitkan prestasi [7]. Perbedaan penafsiran ini menimbulkan ketidakseragaman penerapan hukum perdata, karena tidak setiap peristiwa luar biasa memenuhi unsur hukum *force majeure* [8].

Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI menjadi contoh konkret, di mana PT Sanggarchipta Kreasitama menggugat Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas pembatalan kontrak sewa dengan alasan *force majeure*. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menolak dalil OJK karena tidak memenuhi unsur peristiwa di luar kekuasaan, tak terduga dan kausal langsung, sehingga OJK dinyatakan wanprestasi. Ketidakmampuan debitur memenuhi kewajiban tidak selalu akibat kelalaian disengaja, melainkan bisa dipicu kondisi ekonomi atau keadaan memaksa di luar kendalinya. [9]. Ketidakjelasan kriteria *force majeure* dalam Pasal 1245 KUHPerduta memicu penafsiran ganda, terutama pasca-pandemi di sengketa sewa menyewa [10]. Analisis yuridis putusan ini menggarisbawahi pentingnya rumusan klausula jelas untuk mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk mengkaji secara mendalam penerapan konsep *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa, khususnya berdasarkan ketentuan Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pendekatan yuridis normatif dipilih karena secara tepat mencerminkan fokus utama pada analisis norma hukum positif, doktrin hukum yang mapan, serta putusan pengadilan relevan terkait keadaan memaksa. Mengingat ketidakjelasan kriteria *force majeure* masih kerap menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik peradilan sehari-hari. Dengan demikian, metode ini diharapkan mampu mengungkap keaburan norma sekaligus memberikan rekomendasi yang aplikatif demi kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Dalam pelaksanaannya, penelitian ini menerapkan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) melalui penelaahan sistematis terhadap KUHPerduta dan regulasi terkait perjanjian, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan merujuk pandangan para ahli hukum, serta pendekatan kasus (*case approach*) pada Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI.

3. Hasil dan Diskusi

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT

Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI berangkat dari konstruksi normatif bahwa *force majeure* merupakan pengecualian yang bersifat membatasi terhadap tanggung jawab kontraktual. Dalam hukum perdata Indonesia, keadaan memaksa tidak dimaksudkan sebagai sarana untuk menghindari kewajiban secara sepihak, melainkan sebagai mekanisme perlindungan hukum yang hanya berlaku apabila syarat-syaratnya terpenuhi secara ketat [11]. Secara konseptual, keberadaan *force majeure* tidak dapat dilepaskan dari asas *pacta sunt servanda* yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Oleh karena itu, pengakuan terhadap keadaan memaksa harus didasarkan pada pembuktian yang jelas mengenai adanya peristiwa di luar kekuasaan para pihak yang secara objektif tidak dapat diperkirakan sebelumnya serta benar-benar menghalangi pelaksanaan prestasi dalam perjanjian. Tanpa terpenuhinya unsur-unsur tersebut, maka pihak yang berkewajiban tetap harus melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan. Setiap upaya untuk membebaskan diri dari kewajiban kontraktual harus diuji secara cermat agar tidak mereduksi kepastian hukum dan stabilitas hubungan perikatan [12]. Majelis Hakim menempatkan beban pembuktian pada pihak yang mengajukan dalil *force majeure*, yaitu debitur.

Debitur memiliki kewajiban untuk membuktikan bahwa ketidakmampuannya dalam memenuhi prestasi benar-benar disebabkan oleh suatu peristiwa yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, berada di luar kendalinya, serta tidak timbul akibat kesalahan atau kelalaiannya sendiri [13]. Penafsiran tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1244 KUHPerduta yang pada dasarnya menegaskan bahwa debitur tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas biaya, kerugian, dan bunga apabila ia tidak mampu menunjukkan bahwa kegagalan

memenuhi kewajiban tersebut disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pembebasan dari tanggung jawab bukanlah sesuatu yang secara otomatis dianggap ada, melainkan merupakan pengecualian yang harus dibuktikan secara meyakinkan oleh pihak yang mengajukannya [14]. Di sisi lain, Pasal 1245 KUHPerduta memberikan kemungkinan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban apabila ia tidak dapat melaksanakan prestasi akibat terjadinya keadaan memaksa. Namun demikian, pembebasan tersebut tidak berlaku secara luas, karena hanya dapat diterapkan apabila ketidakmungkinan pelaksanaan prestasi benar-benar dapat dibuktikan secara objektif dan bersifat mutlak [15].

Dalam perkara *a quo*, Tergugat mendalilkan bahwa tidak dilakukannya revisi terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2014 telah berdampak pada kondisi keuangannya sehingga mempengaruhi kemampuan untuk melaksanakan kewajiban pembayaran sewa sebagaimana diperjanjikan. Dalil tersebut dikonstruksikan sebagai keadaan memaksa yang menurut Tergugat berada di luar kendali dan kewenangannya [16]. Majelis Hakim menilai bahwa dinamika kebijakan pemerintah, termasuk perubahan maupun tidak direvisinya suatu regulasi, merupakan bagian dari risiko hukum dan risiko usaha yang melekat pada aktivitas bisnis.

Risiko regulasi tidak serta-merta dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure* sepanjang tidak menghilangkan kemungkinan objektif untuk melaksanakan prestasi [17]. Dalam pertimbangannya, Hakim membedakan secara tegas antara ketidakmungkinan absolut (*absolute impossibility*) dan kesulitan pelaksanaan kontrak (*hardship*). Konsep *force majeure* pada dasarnya mensyaratkan adanya hambatan yang menyebabkan suatu prestasi benar-benar tidak dapat dilaksanakan oleh siapa pun dalam kondisi yang sama, bukan sekadar keadaan yang menjadikan pelaksanaannya lebih sulit atau menimbulkan kerugian secara ekonomi [18]. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, kewajiban untuk melakukan pembayaran sejumlah uang sebagai prestasi utama pada prinsipnya masih dapat dipenuhi selama sistem pembayaran dan sarana keuangan tetap berfungsi sebagaimana mestinya.

Dengan demikian, menurunnya kemampuan finansial semata tidak serta-merta menghilangkan kemungkinan dilaksanakannya prestasi secara objektif [19]. Selain itu, Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya hubungan kausal yang langsung antara tidak dilakukannya revisi terhadap regulasi tersebut dengan terjadinya ketidakmungkinan absolut bagi pihak tergugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran yang diperjanjikan. Kondisi yang dialami Tergugat dinilai lebih mencerminkan risiko bisnis dan penyesuaian kebijakan internal, bukan hambatan hukum yang bersifat absolut [20]. Pendekatan tersebut memperlihatkan bahwa hukum perdata Indonesia masih menempatkan *force majeure* dalam kerangka ketidakmungkinan absolut, bukan sekadar kesulitan ekonomi.

Selama prestasi masih mungkin dilakukan, meskipun dengan pengorbanan finansial yang lebih besar, maka kewajiban kontraktual tetap melekat pada debitur. Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa objek sewa tetap ada, dapat dimanfaatkan, dan tidak terdapat larangan hukum yang menghalangi pelaksanaan kewajiban pembayaran. Dengan demikian, unsur objektif berupa ketidakmungkinan pelaksanaan prestasi tidak terbukti dalam perkara ini. Penegasan tersebut menunjukkan bahwa perubahan kondisi ekonomi maupun dinamika kebijakan publik tidak serta-merta dapat dijadikan alasan untuk menghapus kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian.

Risiko yang timbul dari perubahan tersebut pada dasarnya merupakan konsekuensi hukum yang semestinya telah dipertimbangkan oleh para pihak pada saat perjanjian disepakati [21]. Berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum yang ada, Majelis Hakim kemudian menyimpulkan bahwa dalil *force majeure* yang diajukan oleh Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerduta. Oleh karena itu, Tergugat tetap dinyatakan memiliki tanggung jawab hukum untuk melaksanakan kewajiban pembayaran sewa sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan.

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selanjutnya menguatkan putusan yang telah dijatuhkan oleh pengadilan tingkat pertama serta menegaskan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak tetap memiliki kekuatan mengikat. Putusan tersebut menunjukkan konsistensi penerapan asas *pacta sunt servanda*, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak. Di samping itu, putusan ini juga memperjelas bahwa kesulitan ekonomi yang dialami salah satu pihak tidak dapat secara

otomatis dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban kontraktual, kecuali apabila seluruh unsur keadaan memaksa (*force majeure*) dapat dibuktikan secara berurutan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Akibat Hukum terhadap Penerapan *Force Majeure* dalam Putusan 723/PDT/2021/PT DKI ditinjau dari Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Akibat hukum pada dasarnya merupakan konsekuensi normatif yang muncul dari suatu tindakan hukum yang secara sengaja dilakukan oleh subjek hukum untuk menimbulkan dampak tertentu sebagaimana diatur dalam sistem hukum yang berlaku. Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai tindakan hukum apabila sejak awal dilakukan dengan maksud untuk menimbulkan akibat hukum tertentu, misalnya dalam pembuatan wasiat atau pernyataan pengakhiran hubungan sewa menyewa [22]. Dalam konteks hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi.

Akibat hukumnya memberikan wewenang bagi pihak yang dirugikan (kreditur) untuk menuntut pemenuhan paksa perjanjian, pembatalan kontrak secara sepihak atau pemenuhan ganti rugi atas kerugian yang timbul. Konsekuensi ini bukan sekadar sanksi, melainkan mekanisme yang dirancang untuk memulihkan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan kontraktual, sehingga menjaga keadilan dan kepastian hukum. Tanggung jawab ganti rugi dalam hukum perdata Indonesia tidak bersifat absolut. Melalui ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata, diberikan pengecualian bagi debitur yang dapat membuktikan bahwa ketidakmampuannya memenuhi prestasi timbul akibat keadaan darurat atau memaksa (*force majeure*) yang berada di luar kendalinya.

Dalam doktrin hukum perdata, *force majeure* dipahami sebagai keadaan luar biasa yang berada di luar kendali para pihak dalam suatu perikatan, yang tidak dapat diperkirakan maupun dihindari sebelumnya, sehingga dalam kondisi tertentu dapat membebaskan debitur dari kewajiban membayar ganti rugi atas wanprestasi, sepanjang debitur bertindak dengan itikad baik [23]. Dengan demikian, pembebasan dari tanggung jawab tersebut bukanlah suatu hak yang otomatis melekat pada debitur, melainkan harus didasarkan pada pembuktian yang kuat dan meyakinkan. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1244 KUHPerdata yang menegaskan bahwa debitur tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas biaya, kerugian, dan bunga apabila ia tidak mampu menunjukkan bahwa kegagalan dalam memenuhi perikatan tersebut disebabkan oleh suatu peristiwa yang tidak terduga serta tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

Sementara itu, Pasal 1245 KUHPerdata menegaskan bahwa debitur terlepas dari kewajiban membayar biaya, kerugian dan bunga ketika keadaan memaksa atau peristiwa tak disengaja menghalanginya untuk melaksanakan perikatan. Kedua norma ini berfungsi sebagai dasar pembebasan tanggung jawab sekaligus sebagai parameter normatif untuk menilai ada atau tidaknya wanprestasi. Dalam Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI, penerapan *force majeure* memiliki implikasi hukum yang signifikan terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dan terhadap penilaian tanggung jawab para pihak. Keadaan memaksa yang dijadikan dasar pertimbangan hakim berpengaruh langsung terhadap penentuan apakah ketidakmampuan memenuhi prestasi dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan kewajiban ganti rugi atau justru sebagai keadaan yang membebaskan debitur dari tanggung jawab tersebut.

Secara doktrinal, penerapan konsep *force majeure* harus dipahami dan ditafsirkan secara membatasi, sehingga tidak dapat diperluas secara berlebihan dalam praktik penerapannya. Pembebasan tanggung jawab bagi debitur hanya dapat diberikan apabila terdapat hubungan kausal yang jelas antara peristiwa yang terjadi dengan tidak terpenuhinya prestasi yang diperjanjikan, serta tidak ditemukan adanya unsur kesalahan yang bersumber dari debitur itu sendiri. Oleh karena itu, dalam menilai keberadaan keadaan memaksa, hakim dituntut untuk melakukan pengujian secara konkret terhadap sejauh mana peristiwa tersebut benar-benar mempengaruhi kemampuan debitur dalam melaksanakan kewajiban kontraktual sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.

Dalam perkara *a quo*, peristiwa yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk mengajukan dalil *force majeure* berkaitan dengan tidak disetujuinya usulan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2014 oleh Menteri Keuangan. Secara faktual, keputusan tersebut memang berada di luar kewenangan maupun kendali Tergugat. Meskipun demikian, permasalahan yuridis yang kemudian muncul adalah apakah kebijakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai keadaan memaksa dalam pengertian Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata, atau

justru merupakan bentuk risiko regulasi (*regulatory risk*) yang pada dasarnya merupakan bagian yang melekat dalam dinamika kegiatan usaha.

Permasalahan tersebut menjadi semakin kompleks karena KUHPdata tidak memberikan batasan normatif yang tegas mengenai sejauh mana suatu kebijakan pemerintah dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure*. Ketentuan yang ada hanya menggunakan rumusan umum berupa “hal yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya” serta “kejadian yang tidak disengaja”, tanpa disertai parameter yang lebih operasional untuk menilai apakah suatu risiko yang bersumber dari kebijakan publik dapat digolongkan sebagai keadaan memaksa. Ketiadaan batasan yang jelas tersebut membuka ruang penafsiran yang cukup luas, sehingga berpotensi menimbulkan perbedaan dalam penerapan hukum serta ketidakseragaman dalam praktik peradilan.

Unsur pertama yang wajib dipenuhi adalah keadaan peristiwa di luar kuasa debitur. *Force majeure* didefinisikan sebagai keadaan di mana debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya karena tak mungkin melaksanakan kewajibannya akibat kejadian yang tak terelakkan dan tak dapat diatribusikan padanya. [24]. Dalam konteks perkara ini, penolakan perubahan regulasi memang berada di luar kapasitas normatif Tergugat. Namun demikian, keberadaan unsur ini saja belum cukup untuk membenarkan pembebasan tanggung jawab. Unsur kedua adalah bahwa peristiwa tersebut tidak dapat diperkirakan pada saat perjanjian dibuat. Suatu keadaan hanya dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure* apabila peristiwa tersebut berada di luar risiko normal yang secara wajar seharusnya telah diperhitungkan oleh para pihak ketika menyepakati perjanjian. [25].

Dengan demikian, penolakan perubahan regulasi yang secara objektif masih mungkin terjadi dalam dinamika kebijakan publik dapat diperdebatkan apakah benar-benar memenuhi unsur “tidak terduga”. Unsur ketiga adalah tidak adanya kesalahan atau kelalaian debitur. Secara normatif, frasa “tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya” dalam Pasal 1244 KUHPdata serta frasa “tanpa kesalahan debitur” dalam Pasal 1245 KUHPdata menuntut adanya pembuktian bahwa debitur telah bertindak dengan itikad baik dan tidak lalai [26]. Dalam Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI, pengujian terhadap batas antara risiko kontraktual dan kelalaian dalam pengelolaan risiko belum sepenuhnya diuraikan secara eksplisit, sehingga masih menyisakan ruang evaluasi yuridis.

Selanjutnya, penentuan akibat hukum juga perlu memperhatikan klasifikasi *force majeure*, apakah bersifat absolut atau relatif. Dalam kajian hukum kontrak, *force majeure* absolut dipahami sebagai keadaan yang menyebabkan perikatan berakhir dengan sendirinya karena prestasi tidak lagi mungkin untuk dilaksanakan secara permanen. Sebaliknya, *force majeure* relatif hanya menimbulkan penundaan dalam pelaksanaan kewajiban para pihak [27]. Oleh karena itu, dalam konteks *force majeure* relatif, keadaan tersebut pada prinsipnya tidak menghapuskan keberlakuan kontrak, melainkan hanya menjadi dasar untuk menunda pemenuhan kewajiban selama hambatan yang terjadi masih bersifat sementara dan objek serta tujuan perjanjian masih dapat dipulihkan [28].

Berdasarkan karakteristik peristiwa dalam perkara *a quo*, keadaan tersebut lebih tepat dipandang sebagai *force majeure* yang bersifat relatif. Hambatan yang terjadi tidak menghilangkan keberadaan objek perjanjian maupun menutup kemungkinan dilaksanakannya prestasi pada waktu yang akan datang. Dengan demikian, konsekuensi hukum yang timbul bukanlah berakhirnya perikatan, melainkan hanya penundaan sementara terhadap pelaksanaan kewajiban para pihak. Pandangan ini sejalan dengan doktrin yang menyatakan bahwa keadaan memaksa pada dasarnya tidak selalu menghapuskan hubungan kontraktual, melainkan dapat pula hanya menunda pelaksanaan prestasi sepanjang tujuan perjanjian masih memungkinkan untuk dipenuhi di kemudian hari [29].

Dalam konteks tersebut, akibat hukum dari *force majeure* pada dasarnya mencakup pembebasan debitur dari kewajiban membayar ganti rugi sepanjang unsur-unsur normatifnya dapat dibuktikan terpenuhi [30]. Selain itu, keadaan tersebut tidak serta-merta mengakhiri hubungan kontraktual para pihak, melainkan tetap memungkinkan keberlanjutan perjanjian serta membuka ruang bagi penyesuaian pelaksanaan kewajiban secara proporsional sesuai dengan kondisi yang terjadi. Dalam hal ini, prinsip keseimbangan dan kepastian hukum harus tetap dijadikan dasar pertimbangan agar penerapan *force majeure* tidak disalahgunakan sebagai sarana untuk menghindari kewajiban kontraktual [31].

Oleh karena itu, Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI pada prinsipnya menempatkan *force majeure* sebagai alasan pengecualian tanggung jawab yang bersifat terbatas serta tidak secara otomatis menghapus keberlakuan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.

Meskipun demikian, penguatan terhadap batasan normatif mengenai risiko regulasi serta penilaian terhadap unsur kelalaian debitur masih diperlukan agar penerapan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara dapat memberikan kepastian hukum yang lebih jelas. Pendalaman terhadap aspek-aspek tersebut juga penting untuk mendorong konsistensi dalam praktik peradilan perdata, khususnya dalam menilai apakah suatu peristiwa benar-benar dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure* atau justru merupakan risiko yang secara wajar harus ditanggung oleh para pihak dalam hubungan kontraktual.

4. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yuridis terhadap Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI serta ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat disimpulkan bahwa penerapan konsep *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa masih menyisakan persoalan interpretatif, khususnya terkait unsur ketidakmungkinan pelaksanaan prestasi dan peristiwa di luar kekuasaan debitur. Penolakan dalil *force majeure* oleh Majelis Hakim didasarkan pada anggapan bahwa ketidakmampuan membayar *service charge* merupakan risiko bisnis semata. Secara yuridis, perubahan kebijakan pemerintah yang berdampak signifikan terhadap operasional debitur dapat dikualifikasikan sebagai peristiwa eksternal yang berada di luar kendali para pihak dan berpotensi memenuhi karakter *force majeure* relatif. Oleh karena itu, penafsiran yang lebih kontekstual dan berimbang diperlukan agar asas *pacta sunt servanda* tetap selaras dengan prinsip keadilan substantif dan kepastian hukum. Adapun akibat hukum *force majeure* berdasarkan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara adalah pembebasan debitur dari kewajiban membayar ganti rugi, biaya dan bunga selama keadaan memaksa berlangsung, tanpa menghapus perikatan pokok. Dengan demikian, hubungan kontraktual tetap terpelihara dan dapat dilanjutkan setelah keadaan luar biasa berakhir. Konsep ini menegaskan fungsi *force majeure* sebagai instrumen perlindungan hukum yang menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, sekaligus menekankan pentingnya itikad baik dan proporsionalitas dalam pelaksanaan perjanjian.

Referensi

1. Simanjuntak, J. (2021). Perjanjian dalam Perspektif Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 12(1), 45–56.
2. Windari, R. A. (2014). *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
3. Zainuddin. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
4. Sari, R. A., & Pratama, Y. (2021). Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Relevansinya dengan Force Majeure. *Jurnal Ilmu Hukum Refleksi*, 5(2), 233–250.
5. Tivonli, K., Respationo, S., Ermiyanti, & Fadlan. (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). *UNES Law Review*, 6(1).
6. Maliq, A. A., Thahir, A., Faliskha, A. N., Azhari, F., & Surahmad. (2024). Pandemi Covid-19 Sebagai Alasan Force Majeure Dalam Kontrak Bisnis. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 291-297.
7. Sudibyo, M. (2019). Konsepsi Wanprestasi dan Force Majeure dalam Hukum Perdata. *Jurnal Hukum Media Justitia*, 15(1), 75–89.
8. Hoirullah, & Romainur. (2022). Penerapan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Keadaan Memaksa Terhadap Suatu Perjanjian Bisnis Dalam Keadaan Pandemi Covid-19 di Indonesia. *Binamulia Hukum Volume 11, Nomor 2*, 105-115.
9. Arsawan, I. G. Y. (2021). Keabsahan Klausul Pembebasan Kewajiban Akibat Force Majeure Dalam Akta Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL). *Indonesian Notary*, 3(2), 269–290.
10. Dantes, K. F. (2019). KEDUDUKAN HARTA KEKAYAAN DEBITOR YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP PUTUSAN PAILIT. *Jurnal Media Komunikasi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 95-101.
11. Sukmaningsih, N. I. (2024). KONFLIK DAN HARMONISASI PENOLAKAN WARISAN DALAM PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM ADAT BALI: STUDI TENTANG HAK DAN KEWAJIBAN AHLI WARIS. *Jurnal Hukum Vol. 12 No. 1*, 77-87.
12. Khairandy, R. (2014). *Hukum Perjanjian: Teori dan Praktik di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
13. Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
14. Mertokusumo, S. (2009). *Hukum perdata: Suatu pengantar*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
15. Badruzaman, M. D. (2001). *Hukum perikatan dalam KUHPerdara*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
16. Satrio, J. (1999). *Hukum perikatan: Perikatan pada umumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
17. Hernoko, A. Y. (2019). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Jakarta: Rajawali Pers.
18. Fuady, M. (2003). *Hukum kontrak di Indonesia: Analisis peraturan dan praktik*. Jakarta: Rajawali Pers.
19. Schwenzler, I. (2019). Force majeure and hardship in international sales contracts. *Journal of International Contract Law*.
20. Treitel, G. H. (2020). *The Law of Contract (15th ed.)*. London: Sweet & Maxwell.
21. Khairandy, R. (2014). *Hukum Perjanjian: Teori dan Praktik di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
22. Sari, R., & Nugroho, A. (2020). Analisis force majeure dalam hukum perdata Indonesia: Pendekatan ketidakmungkinan absolut vs. kesulitan berlebihan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(2).
23. Soeroso, R. (2011). *Pengantar hukum perdata Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
24. Tampoli, A. (2021). Pengertian dan penerapan force majeure dalam perjanjian perdata. *Lex Privatum*.
25. Subekti. (2001). *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Intermasa.
26. Harahap, M. Y. (2008). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
27. Hilmy, M. I., & Yusuf, M. F. (2025). Praktik dan disparitas putusan hakim dalam menetapkan force majeure di Indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(2).
28. Setiawan, A. (1987). *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.

28. Habeahan, B., & Siallagan, S. R. (2021). Tinjauan hukum keadaan memaksa (force majeure) dalam pelaksanaan kontrak bisnis pada masa pandemi COVID-19. *Nommensen Journal of Legal Opinion*, 2(2), 168–180.
29. Kurniawan, R., & Noer, Z. (2024). A contract reviewed from the perspective of civil law in Indonesia may be delayed due to force majeure. *IBLAM Law Review*, 4(1), 135–148.
30. Tampoli, I. A., Rumimumpunu, D., & Umboh, K. Y. (2021). TINJAUAN HUKUM PEMBEBASAN GANTI RUGI DENGAN ALASAN KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE) DITINJAU DARI KUHPERDATA. *Lex Privatum Vol. IX/No. 12*, 47-56.
31. Salim, H. S. (2019). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.