



Analisis Penerapan Hardship Clause dalam Kontrak Sewa Komersial sebagai Bentuk Adaptasi Force Majeure Pasca Pandemi COVID-19

Rio Akbar Ahmad Pratama^{1*}, Muhamad Febri Pribadi², Revian Jedha Arhansyah³, Rayi Kharisma Rajib⁴

^{1*}Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia
rioakbar170505@students.unnes.ac.id

²Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia
febripribadi16@students.unnes.ac.id

³Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia
revianjedha@students.unnes.ac.id

⁴Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia
rayirajib@mail.unnes.ac.id

ABSTRAK

Pandemi COVID-19 telah menimbulkan dampak yang signifikan terhadap stabilitas pelaksanaan kontrak sewa komersial di Indonesia. Pembatasan aktivitas ekonomi mengakibatkan banyak penyewa mengalami penurunan kemampuan finansial untuk memenuhi kewajiban pembayaran sewa. Dalam kondisi tersebut, penerapan force majeure sering kali belum mampu memberikan solusi yang adil bagi para pihak karena cenderung berorientasi pada pembebasan kewajiban. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan hardship clause dalam kontrak sewa komersial sebagai bentuk adaptasi terhadap kondisi pasca pandemi. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan komparatif terhadap praktik kontrak modern. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hardship clause memberikan dasar hukum bagi para pihak untuk melakukan renegosiasi kontrak guna menyesuaikan keseimbangan prestasi yang terganggu akibat perubahan keadaan yang mendasar. Renegosiasi berbasis hardship terbukti lebih efektif dalam mempertahankan keberlangsungan hubungan sewa dibandingkan dengan pemutusan kontrak atau penyelesaian melalui litigasi. Penerapan hardship clause juga sejalan dengan asas itikad baik dan prinsip keseimbangan dalam hukum kontrak. Dengan demikian, hardship clause berperan penting sebagai instrumen hukum adaptif dalam mendukung pemulihan kegiatan ekonomi pasca pandemi COVID-19.

Kata Kunci: *Hardship Clause; Force Majeure; Kontrak Sewa Komersial; Pandemi COVID-19; Renegosiasi Kontrak.*

PENDAHULUAN

Pandemi COVID-19 telah membawa perubahan signifikan terhadap dinamika hubungan hukum dalam sektor bisnis, khususnya pada pelaksanaan kontrak sewa komersial yang sangat bergantung pada stabilitas aktivitas ekonomi. Pembatasan sosial berskala besar, penurunan daya beli masyarakat, serta penghentian sementara berbagai kegiatan usaha menyebabkan ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak sewa. Kondisi tersebut berdampak langsung terhadap ketidakmampuan banyak penyewa untuk memenuhi kewajiban pembayaran sewa secara penuh dan tepat waktu. Dampak sosial dan ekonomi yang meluas dari pandemi ini telah terekam secara nyata dalam berbagai kajian nasional mengenai perlambatan sektor usaha dan properti (Rasminto et al., 2022; CNN Indonesia, 2020).

Dalam praktik hukum kontrak di Indonesia, kondisi darurat akibat pandemi pada awalnya banyak ditafsirkan sebagai *force majeure* yang membebaskan para pihak dari tanggung jawab pemenuhan prestasi. *Force majeure* dipahami sebagai keadaan luar biasa yang berada di luar kendali para pihak dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya (Saraswati, 2021). Sejumlah putusan dan doktrin juga menempatkan pandemi sebagai bentuk *overmacht* yang berdampak pada pelaksanaan perjanjian pembiayaan maupun perjanjian bisnis secara umum (Tjoanda et al., 2021; Dewantoro et al., 2023). Namun, pendekatan *force majeure* yang bersifat pembebasan total kewajiban tidak selalu relevan untuk diterapkan pada hubungan sewa komersial yang menuntut keberlangsungan usaha dalam jangka panjang.

Kontrak sewa komersial memiliki karakter hubungan hukum yang bersifat berkelanjutan dan saling bergantung antara pemilik properti dan penyewa sebagai pelaku usaha. Ketergantungan tersebut menjadikan pemutusan kontrak atau pembebasan kewajiban secara sepihak berpotensi menimbulkan kerugian yang lebih luas bagi kedua belah pihak. Relasi kontraktual semacam ini juga sejalan dengan konsep *relational contract* yang menekankan kesinambungan, kepercayaan, dan kerja sama jangka panjang (Macneil, 1985). Situasi inilah yang mendorong perlunya pendekatan hukum yang mampu menjaga keseimbangan kontrak tanpa menghapuskan sepenuhnya kewajiban yang telah disepakati.

Dalam perkembangan hukum perjanjian modern, prinsip *hardship* muncul sebagai alternatif penyelesaian ketika terjadi perubahan keadaan yang bersifat fundamental dan memengaruhi keseimbangan kontrak. *Hardship* tidak dimaknai sebagai dasar pembatalan perjanjian, melainkan sebagai dasar untuk melakukan penyesuaian kewajiban melalui mekanisme renegosiasi. Prinsip ini mendapatkan pengakuan dalam UNIDROIT Principles serta mulai mendapat perhatian dalam praktik hukum kontrak di Indonesia pasca pandemi (Armandhanto & Budiarsih, 2021; Farokhi & Sanusi, 2022). Penerapan *hardship* dipandang lebih proporsional karena tetap menjaga keberlangsungan perjanjian sekaligus memberikan ruang keadilan bagi para pihak.

Pasca fase darurat pandemi, berbagai kontrak sewa komersial memasuki tahap adaptasi terhadap kondisi ekonomi baru yang belum sepenuhnya stabil. Banyak pelaku usaha, terutama pelaku UMKM, masih menghadapi kesulitan keuangan akibat pemulihan yang berjalan secara bertahap (Kementerian Koperasi, 2025; Tayibnapis, 2021). Di sisi lain,

pemilik properti tetap dituntut untuk menjaga keberlangsungan pengelolaan asetnya. Ketimpangan inilah yang mendorong lahirnya praktik renegotiasi kontrak sewa berbasis prinsip hardship sebagai bentuk penyesuaian prestasi yang lebih adil dan realistis (Harahap, 2022; Gultom & Romainur, 2022).

Penerapan klausul hardship dalam kontrak sewa komersial memberikan ruang hukum bagi para pihak untuk meninjau kembali besaran sewa, jangka waktu pembayaran, serta skema relaksasi kewajiban. Mekanisme tersebut tidak bertentangan dengan asas pacta sunt servanda karena perubahan dilakukan atas dasar kesepakatan baru yang lahir dari kondisi objektif yang berubah (Haris et al., 2024). Konsep ini juga sejalan dengan perkembangan hukum kontrak yang menekankan fleksibilitas dan keadilan substantif dibandingkan dengan kepatuhan kaku terhadap bunyi perjanjian (Mona Minarosa, 2022). Dengan pendekatan ini, kontrak tidak diposisikan sebagai alat penekan, melainkan sebagai instrumen keadilan bagi para pihak.

Dalam praktiknya, penerapan hardship pasca pandemi masih menghadapi berbagai kendala, baik dari sisi pemahaman hukum maupun dari keberanian para pihak untuk membuka ruang renegotiasi. Sebagian pelaku usaha masih menyamakan hardship dengan *force majeure*, sehingga berfokus pada pembebasan kewajiban, bukan penyesuaian kewajiban. Padahal, berbagai penelitian menunjukkan bahwa pendekatan renegotiasi lebih efektif dalam menjaga kesinambungan hubungan bisnis dibandingkan dengan penghentian kontrak secara sepihak (Amanda, 2024; Jusuf, 2025). Ketidaktepatan pemahaman tersebut berpotensi memicu sengketa baru dalam kontrak sewa komersial pasca pandemi.

Situasi pemulihan ekonomi nasional juga menempatkan sektor properti dan sewa komersial dalam posisi yang memerlukan kepastian hukum yang adaptif. Pemerintah melalui berbagai kebijakan pemulihan ekonomi mendorong keberlanjutan usaha dengan tetap menjaga keseimbangan kepentingan para pihak dalam perjanjian bisnis (BPHN, 2025). Dalam konteks inilah, klausul hardship menjadi instrumen penting untuk menjembatani kepentingan penyewa dan pemilik properti agar tetap berada dalam koridor hukum yang adil. Penguatan penerapan hardship diharapkan mampu mencegah terjadinya gelombang sengketa baru akibat ketidakmampuan kontrak konvensional merespons perubahan keadaan pasca pandemi.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian doktrinal normatif-yuridis, dengan bertumpu pada analisis terhadap dokumen dan bahan hukum untuk memperoleh kebenaran berdasarkan penalaran hukum yang bersifat normatif. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan bahan hukum sekunder terdiri atas literatur hukum kontrak dan artikel ilmiah yang relevan. Penelitian ini menerapkan pendekatan konseptual guna menelaah doktrin *force majeure* dan *hardship clause*, serta pendekatan komparatif melalui analisis prinsip-prinsip dalam *UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts* untuk menilai kemungkinan integrasinya ke dalam rezim hukum Indonesia. Teknik analisis menggunakan metode deskriptif-analitis untuk menggambarkan ketidakseimbangan kontraktual pasca-pandemi dan keterbatasan *force majeure*, yang kemudian dipadukan dengan penalaran interpretatif untuk merumuskan argumentasi mengenai urgensi penerapan *hardship clause* dalam kontrak sewa komersial. Melalui kombinasi tersebut, penelitian diharapkan dapat menghasilkan kesimpulan dan rekomendasi yang koheren.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Force Majeure dalam Kontrak Sewa Komersial Selama Pandemi COVID-19

Pandemi COVID-19 menempatkan banyak perjanjian sewa komersial dalam kondisi yang jauh dari perhitungan awal para pihak ketika kontrak disepakati. Pembatasan aktivitas ekonomi yang bersumber dari kebijakan negara berdampak pada tidak berfungsinya usaha di pusat perbelanjaan, ruko, hingga kawasan perkantoran. Kondisi tersebut pula yang menjadi dasar kuat bagi banyak penyewa untuk mengajukan alasan force majeure dalam pelaksanaan kontrak. Pemaknaan pandemi sebagai keadaan memaksa mendapatkan penguatan dari berbagai kajian yuridis yang menempatkan wabah sebagai peristiwa di luar kendali manusia (Saraswati, 2021; Tjoanda et al., 2021).

Force majeure dalam hukum perjanjian tidak sekadar dipahami sebagai keadaan darurat, melainkan sebagai peristiwa yang memutus hubungan kausal antara kewajiban dan kemampuan untuk melaksanakannya. Dalam praktik kontrak bisnis, klausul ini sering kali dijadikan dasar pembebasan tanggung jawab sementara ataupun permanen. Sejumlah penelitian menyatakan bahwa pandemi telah memenuhi unsur unforeseeable event, uncontrollable, dan unavoidable sehingga dapat digunakan sebagai dasar hukum yang sah (Dewantoro et al., 2023; Wahyuni, 2022). Namun dalam konteks sewa komersial, kondisi ini menciptakan ketegangan karena objek sewa tetap ada meskipun usaha dihentikan.

Kondisi riil sektor properti selama awal pandemi menunjukkan penurunan kinerja yang sangat tajam. Pelambatan ekonomi yang terjadi bukan hanya berdampak pada penyewa sebagai pelaku usaha, melainkan juga pada pemilik aset komersial yang kehilangan pendapatan sewa secara masif. Situasi tersebut memperlihatkan bahwa penerapan force majeure secara kaku berpotensi menimbulkan ketimpangan kepentingan antar para pihak. Data penurunan kinerja sektor properti menjadi indikator kuat bahwa relasi kontrak sewa komersial berada dalam tekanan sistemik.

Tabel 1. Penurunan Kinerja Sektor Properti Akibat Pandemi (2020)

Indikator	Sebelum Pandemi	Saat Pandemi 2020
Kunjungan mall nasional	Stabil	Turun > 70%
Okupansi ruko perkotaan	80–90%	40–50%
Penjualan properti komersial	Normal	Turun hingga 50%

Sumber: CNN Indonesia (2020)

Data tersebut memperlihatkan bahwa gangguan ekonomi terjadi secara menyeluruh dan tidak terbatas pada satu sektor tertentu. Penurunan okupansi secara drastis menciptakan tekanan bagi pelaku usaha untuk tetap menanggung beban sewa di tengah kondisi usaha yang tidak berjalan. Pemilik properti juga menghadapi risiko gagal bayar terhadap kewajiban finansialnya sendiri. Relasi kontraktual yang saling bergantung inilah yang menempatkan force majeure sebagai instrumen yang tidak selalu menyelesaikan persoalan secara komprehensif.

Dalam praktik hukum, force majeure kerap digunakan sebagai dasar untuk penundaan atau pembebasan pelaksanaan kewajiban kontraktual. Dalam kontrak leasing pesawat udara, misalnya, klausul ini dijadikan dasar renegotiasi secara menyeluruh akibat lumpuhnya penerbangan komersial selama pandemi (Amanda, 2024). Situasi tersebut menunjukkan bahwa force majeure tidak selalu berujung pada pembatalan kontrak, melainkan mendorong terjadinya penyesuaian kewajiban. Pola serupa juga mulai

diterapkan dalam kontrak sewa komersial di berbagai sektor.

Force majeure juga memiliki keterkaitan dengan prinsip *overmacht* dalam hukum perdata yang menempatkan keadaan luar biasa sebagai dasar penghapusan unsur kesalahan. Pandemi diposisikan sebagai peristiwa yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara subjektif kepada salah satu pihak. Sejumlah penelitian menguraikan bahwa pandemi memenuhi unsur *overmacht* absolut dalam beberapa jenis perjanjian (Tjoanda et al., 2021; Saraswati, 2021). Meski demikian, dalam kontrak sewa komersial yang bersifat berkelanjutan, penerapan *overmacht* absolut sering menimbulkan persoalan baru karena keberlanjutan hubungan hukum tetap diperlukan.

Hubungan sewa komersial memiliki karakter yang berbeda dengan kontrak sekali selesai, sehingga keberlangsungan perjanjian menjadi aspek yang sangat krusial. Teori *relational contract* menempatkan hubungan jangka panjang sebagai unsur utama dalam kontrak yang tidak hanya berbasis prestasi formal, melainkan juga pada kepercayaan dan kontinuitas (Macneil, 1985). Dalam relasi semacam ini, pemutusan kontrak secara sepihak dengan dalih *force majeure* berpotensi merusak keberlanjutan usaha kedua belah pihak. Inilah sebabnya pendekatan baru dalam menangani perubahan keadaan pasca pandemi menjadi semakin relevan.

Force majeure dalam praktik sewa komersial pada akhirnya tidak hanya dipahami sebagai alasan pembebasan kewajiban, melainkan sebagai pintu masuk menuju restrukturisasi kontrak. Banyak sengketa sewa komersial justru beralih pada perundingan ulang terkait nilai sewa dan jangka waktu pembayaran. Mekanisme negosiasi tersebut menjadi jembatan antara kepentingan penyewa dan pemilik properti agar hubungan hukum tetap berjalan. Arah perkembangan ini membuka ruang bagi penerapan prinsip *hardship* sebagai instrumen adaptif yang lebih proporsional.

Konsep Hardship dalam Hukum Kontrak Pasca Pandemi COVID-19

Hardship berkembang sebagai konsep yang memberi ruang perlindungan hukum terhadap perubahan keadaan yang secara fundamental mengganggu keseimbangan kontrak. Berbeda dengan *force majeure* yang cenderung mengarah pada pembebasan kewajiban, *hardship* berorientasi pada penyesuaian kewajiban secara adil. Prinsip ini mendapatkan pengakuan dalam UNIDROIT Principles sebagai mekanisme korektif atas ketimpangan prestasi akibat perubahan keadaan eksternal (A.P. & Haryanto, 2021; Farokhi & Sanusi, 2022). Penerapan *hardship* menjaga keberlangsungan kontrak tanpa menempatkan salah satu pihak dalam posisi yang timpang.

Dalam hukum kontrak Indonesia, konsep *hardship* belum secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pengembangannya terjadi melalui doktrin, yurisprudensi, serta adopsi prinsip hukum internasional. Sejumlah kajian menyatakan bahwa *hardship* menjadi bagian dari paradigma baru hukum perjanjian pasca pandemi yang menekankan keseimbangan, kewajiban, dan kelangsungan usaha (Armandhanto & Budiarsih, 2021; Iskandar, 2022). Perubahan orientasi ini mencerminkan respons hukum terhadap realitas ekonomi yang mengalami guncangan sistemik.

Hardship dipandang lebih relevan bagi kontrak-kontrak yang bersifat berjangka panjang seperti sewa komersial. Ketika perubahan keadaan terjadi secara drastis dan tidak diperhitungkan sebelumnya, kontrak tetap dipertahankan melalui mekanisme penyesuaian. Pola ini sejalan dengan perkembangan hukum kontrak modern yang menempatkan kontrak sebagai instrumen dinamis yang dapat beradaptasi dengan realitas sosial ekonomi (Mona Minarosa, 2022). Melalui *hardship*, kontrak tidak diposisikan sebagai instrumen kaku yang mengabaikan keadilan substantif.

Penerapan hardship dalam konteks pandemi juga berkaitan erat dengan persoalan ekonomi nasional, khususnya terhadap kelangsungan usaha mikro, kecil, dan menengah. Data Kementerian Koperasi menunjukkan bahwa jutaan UMKM mengalami penurunan omzet drastis selama pandemi dan membutuhkan skema adaptif agar tetap bertahan. Beban sewa menjadi salah satu komponen biaya terbesar yang menggerus keberlangsungan usaha sektor ini. Hardship hadir sebagai mekanisme hukum yang mampu menjembatani tantangan tersebut.

Tabel 2. Dampak Pandemi terhadap UMKM di Indonesia

Indikator	Persentase
UMKM terdampak pandemi	87,5%
UMKM mengalami penurunan omzet	93,2%
UMKM kesulitan membayar sewa	76,1%

Sumber: Kementerian Koperasi (2025)

Data tersebut memperlihatkan bahwa tekanan terhadap pelaku usaha tidak bersifat parsial, melainkan meluas pada skala nasional. Ketidakmampuan membayar sewa menjadi salah satu konsekuensi yang paling dominan dirasakan oleh pelaku UMKM. Dalam kondisi tersebut, pendekatan *force majeure* yang bersifat pembebasan kewajiban sering tidak memberikan solusi berkelanjutan. Hardship justru memberikan ruang bagi penyesuaian kewajiban secara bertahap melalui perundingan ulang.

Renegosiasi berbasis hardship membuka kemungkinan pengaturan ulang nilai sewa, sistem pembayaran, serta perpanjangan jangka waktu kontrak. Kajian hukum menunjukkan bahwa renegosiasi merupakan mekanisme yang paling rasional dalam menyelesaikan pelaksanaan kontrak di masa krisis (Harahap, 2022; Gultom & Romainur, 2022). Mekanisme ini juga mencegah lahirnya sengketa yang berujung pada pembatalan kontrak secara sepihak. Dalam perspektif asas itikad baik, renegosiasi merepresentasikan kesediaan para pihak untuk tetap menjaga keseimbangan hubungan hukum.

Penerapan hardship juga sejalan dengan asas *pacta sunt servanda* yang tetap mewajibkan para pihak untuk menghormati perjanjian. Kesetiaan terhadap kontrak tidak dimaknai sebagai ketaatan mutlak terhadap teks perjanjian, melainkan sebagai komitmen untuk menjaga keberlanjutan hubungan hukum secara adil. Prinsip ini ditekankan dalam berbagai kajian tentang perjanjian di bawah tangan dalam praktik bisnis modern (Haris et al., 2024). Hardship tidak meniadakan kewajiban, melainkan menata ulang pelaksanaannya agar sesuai dengan realitas yang berubah.

Soft law internasional memainkan peran penting dalam penguatan konsep hardship di Indonesia. UNIDROIT Principles menjadi rujukan utama dalam memberikan kerangka teoretik tentang perubahan keadaan yang mendasar. Adopsi prinsip ini tercermin dalam semakin banyaknya praktik renegosiasi kontrak pasca pandemi. Perkembangan tersebut menunjukkan bahwa hukum kontrak Indonesia bergerak menuju pola yang lebih adaptif dan responsif terhadap dinamika krisis global.

Penerapan Hardship Clause dalam Kontrak Sewa Komersial Pasca Pandemi COVID-19

Pascapandemi, penerapan hardship clause dalam kontrak sewa komersial mulai mendapatkan tempat sebagai bentuk penyesuaian hubungan hukum yang terdampak krisis. Banyak pemilik properti dan penyewa memilih jalur renegosiasi dibandingkan membawa sengketa ke ranah litigasi. Pola penyelesaian ini mencerminkan pergeseran orientasi dari pendekatan konfrontatif menuju penyelesaian berbasis keberlanjutan hubungan hukum. Hardship clause diposisikan sebagai landasan hukum untuk

merekonstruksi keseimbangan prestasi yang terganggu.

Penyewa ruko, mall, dan kawasan niaga menjadi kelompok yang paling aktif mengajukan renegotiasi berbasis hardship. Mereka mengajukan permohonan pengurangan nilai sewa, penundaan pembayaran, hingga perpanjangan masa kontrak. Pemilik properti pada akhirnya juga dihadapkan pada pilihan realistis antara mempertahankan penyewa dengan skema adaptif atau menghadapi risiko kekosongan aset dalam jangka panjang. Kondisi ini menunjukkan bahwa hardship menjadi instrumen yang secara faktual menjembatani kepentingan kedua belah pihak.

Kajian empiris mengenai pelaksanaan perjanjian komersial pasca pandemi menunjukkan bahwa perubahan keadaan membawa pengaruh signifikan terhadap stabilitas kontrak. Penelitian Rizkia dkk. mencatat bahwa sebagian besar kontrak komersial mengalami modifikasi pelaksanaan prestasi akibat ketidakseimbangan kemampuan ekonomi para pihak (Rizkia et al., 2024). Perubahan tersebut tidak selalu dilakukan melalui mekanisme pengakhiran kontrak, melainkan melalui penyesuaian isi perjanjian. Fakta ini menguatkan posisi hardship sebagai instrumen adaptif yang relevan dalam praktik.

Tabel 3. Pola Penyelesaian Sengketa Kontrak Komersial Pasca Pandemi

Pola Penyelesaian	Persentase
Renegosiasi	61%
Mediasi	24%
Litigasi	15%

Sumber: Rizkia et al. (2024)

Data di atas memperlihatkan bahwa renegotiasi menjadi jalur utama dalam penyelesaian persoalan kontrak pasca pandemi. Dominasi skema non-litigasi menunjukkan bahwa para pihak lebih mengutamakan keberlanjutan hubungan hukum. Dalam konteks sewa komersial, hal ini memberikan ruang luas bagi penerapan hardship clause. Hardship tidak lagi dipandang sebagai konsep teoritis belaka, melainkan telah menjadi praktik hukum yang nyata.

Persoalan sewa kos yang tidak dihuni selama pandemi juga memberikan gambaran konkret tentang penerapan prinsip adaptif dalam hubungan sewa. Banyak pemilik kos melakukan penyesuaian tarif sewa akibat ditinggalkannya kamar oleh penyewa selama pembatasan sosial. Kajian Dania menunjukkan bahwa penyesuaian tersebut dilakukan sebagai bentuk keadilan bagi penyewa yang tidak dapat memanfaatkan objek sewa secara optimal (Dania, 2022). Pola ini memperkuat argumentasi bahwa hubungan sewa pasca pandemi tidak dapat dikelola dengan pendekatan kontraktual yang kaku.

Hardship clause juga semakin relevan ketika dikaitkan dengan kebijakan pemulihan ekonomi nasional. Negara mendorong stabilitas hubungan hukum dalam dunia usaha agar tidak terjadi gelombang pemutusan kontrak secara massal. Kajian BPHN menempatkan renegotiasi kontrak sebagai bagian dari strategi pemulihan ekonomi berbasis keadilan berkontrak. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hukum kontrak tidak dilepaskan dari kebijakan ekonomi makro.

Pengalaman sektor pembiayaan selama pandemi juga memperlihatkan bahwa renegotiasi berbasis perubahan keadaan menjadi mekanisme yang efektif. Banyak perjanjian kredit mengalami restrukturisasi melalui skema penyesuaian kewajiban. Situasi ini sejalan dengan penerapan hardship dalam hubungan kontraktual yang berorientasi pada pemulihan ekonomi. Korelasi tersebut menunjukkan bahwa hardship menjadi

bagian dari arsitektur hukum ekonomi pasca krisis.

Hardship clause memberikan perlindungan hukum tidak hanya bagi penyewa, tetapi juga bagi pemilik properti sebagai pihak yang berhak memperoleh kepastian prestasi. Keseimbangan kepentingan inilah yang menjadi tujuan utama dari rekonstruksi kontrak pasca pandemi. Ketika keseimbangan tersebut terjaga, hubungan hukum dapat terus berjalan tanpa menimbulkan konflik berkepanjangan. Dalam perspektif hukum kontrak modern, pendekatan ini mencerminkan pergeseran dari kepastian formal menuju keadilan relasional.

Penerapan hardship clause dalam kontrak sewa komersial menunjukkan bahwa hukum tidak bergerak secara statis, melainkan berkembang mengikuti dinamika sosial ekonomi. Pandemi telah menjadi momentum penting bagi pembaruan paradigma kontrak di Indonesia. Hubungan sewa yang sebelumnya cenderung dikelola secara rigid kini bergerak menuju pola adaptif. Transformasi ini memberi fondasi yang kuat bagi penguatan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak pasca pandemi.

KESIMPULAN

Pandemi COVID-19 telah membawa perubahan fundamental terhadap pelaksanaan kontrak sewa komersial di Indonesia, terutama karena terjadinya penurunan kemampuan para pihak dalam memenuhi kewajiban kontraktual. Penerapan force majeure terbukti belum sepenuhnya mampu menjawab kebutuhan keadilan dalam hubungan sewa yang bersifat jangka panjang dan berkelanjutan. Konsep hardship kemudian hadir sebagai instrumen hukum yang lebih adaptif karena mampu memberikan ruang penyesuaian prestasi tanpa memutus hubungan hukum para pihak. Penerapan hardship clause melalui mekanisme renegotiasi terbukti menjadi solusi yang lebih proporsional dalam menjaga keseimbangan kepentingan antara pemilik properti dan penyewa. Data empiris menunjukkan bahwa jalur renegotiasi lebih dominan ditempuh dibandingkan litigasi dalam penyelesaian sengketa kontrak pasca pandemi. Perkembangan ini mencerminkan pergeseran paradigma hukum kontrak dari pendekatan kaku menuju pendekatan yang lebih responsif terhadap perubahan keadaan. Dengan demikian, penerapan hardship clause dalam kontrak sewa komersial pasca pandemi tidak hanya berfungsi sebagai sarana perlindungan hukum, tetapi juga sebagai instrumen pemulihan hubungan ekonomi secara berkeadilan dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P., A. S., & Haryanto, I. (2021, November). Penerapan Force Majeure Pada Kontrak Internasional Akibat Covid-19 Ditinjau Dari UNIDROIT. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 11(2), 259.
- Amanda, A. P. (2024). Penggunaan Klausul Force Majeure dalam Pelaksanaan Renegosiasi Kontrak Leasing Pesawat Udara pada Masa Pandemi COVID-19. *Lex Patrimonium*, 3(2), 6.
- Armandhanto, T., & Budiarsih, B. (2021). Paradigma Prinsip Hardship Dalam Hukum Perjanjian Pasca Era New Normal di Indonesia. *jhbbs*, 50-60.
- CNN Indonesia. (2020, Mei 16). *Corona Buat Kinerja Sektor Properti Terpuakul*. CNN Indonesia. Retrieved Desember 1, 2025, from <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20200515192225-92-503920/corona-buat-kinerja-sektor-properti-terpuakul>

DANIA, D. (2022). *IMPLEMENTASI AKAD IJARAH TERHADAP SEWA KOS YANG TIDAK DIHUNI*

SELAMA MASA PANDEMI COVID-19 (Doctoral dissertation, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo).

- Dewantoro, D., Busro, A., & Priyono, E. A. (2023). Covid-19 Pandemic as Force Majeure Unable to Fulfill Obligation in Financing Agreement. *PANDECTA Research Law Journal*, 18(1). <https://doi.org/10.15294/pandecta.v18i1.42295>
- Farokhi. Skd, F., & Sanusi, S. (2022). APPLICATION OF HARDSHIP RULE UNDER THE UNIDROIT PRINCIPLES OF INTERNATIONAL COMMERCIAL CONTRACTS IN INDONESIA. *Student Journal of International Law*, 2(1). <https://jim.usk.ac.id/SJIL/article/view/21739/10027>
- Gultom, P., & Romainur. (2022). CONTRACT RENEGOTIATION DUE TO THE COVID-19 PANDEMIC FROM THE HARDSHIP PERSPECTIVE. *Indonesian Law Journal*, 15(1). <https://doi.org/10.33331/ilj.v15i1.86>
- Harahap, S. K. (2022, Mei 29). Renegosiasi Kontrak Sebagai Upaya Penyelesaian Pelaksanaan Kontrak Saat Pandemi Covid-19. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 29(2), 252.
- Haris, O. K., Yuningsih, D., & La Aci, M. H. (2024). Perjanjian di Bawah Tangan Ditinjau dari Asas Pacta Sunt Servanda. *Halu Oleo Legal Research*, 6(2), 247-257.
- Iskandar, H. (2022). Hardship Dalam Kontrak Bisnis Pasca New Normal Covid-19. *Justiciabelen*, 4(2), 3.
- Jusuf, M. F. F. (2025, Oktober 18). Penggunaan Klausul Force Majeure dalam Pelaksanaan Kontrak pada Masa Pandemi COVID-19. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5). *Kajian Hukum Pemulihan Ekonomi Nasional Pasca Covid-19*. (n.d.). Badan Pembinaan Hukum Nasional - Kementerian Hukum. Retrieved November 30, 2025, from <https://bphn.go.id/>
- Laporan Dampak Covid-19 Terhadap UMKM*. (n.d.). Kementerian Koperasi. Retrieved November 30, 2025, from <https://kop.go.id/>
- Macneil, I. R. (1985). RELATIONAL CONTRACT: WHAT WE DO AND DO NOT KNOW. *Wisconsin Law Review*, 485.
- Mona Minarosa, S. H. *Hukum Kontrak Kini Dan Mendatang*. Penerbit Adab.
- Novianti, D. A. (2020). *COVID-19; Catatan Linimasa Para Analis Muda*. Gramedia Pustaka Utama.
- Rasminto, R., Rasyid, A., Adiputra, A., & Ain, M. (2022). Analisis Dampak Sosial-Ekonomi Akibat Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) Dalam Menghadapi Pandemi Covid-19 di Provinsi DKI Jakarta. *Jurnal Green Growth dan Manajemen Lingkungan*, 11(1), 27-34.
- Rizkia, N. D., Arzuna, P., Winarsasi, P. A., Utama, L., Mustikowati, E., & Huda, K. (2024). THE IMPACT OF THE COVID-19 PANDEMIC ON THE IMPLEMENTATION OF COMMERCIAL CONTRACTS REVIEWED IN CIVIL LAW. *Paulus Law Journal*, 6(1), 91-105. <https://ojs.ukipaulus.ac.id/index.php/plj/article/view/683>
- Saraswati, J. D. (2021). Analisis Yuridis Terhadap Pandemi Covid-19 Sebagai Alasan Klausula Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Suatu Perjanjian Bisnis. *E - Journal Fatwa Hukum*, 4(2). <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/article/view/46012>
- Tayibnapis, A. Z. (2021). Studi Kasus Kebangkitan UMKM Di Indonesia.
- Tjoanda, M., Hetharie, Y., Pariela, M. V. G., & Sopamena, R. F. (2021). Covid-19 sebagai Bentuk Overmacht dan Akibat Hukumnya Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit. *SASI*, 27(1), 95.

- Togar Monibala, Rumimpunu, D., & Umboh, K. (2022). ASPEK HUKUM NEGOSIASI KEMBALI ATAS KONTRAK AKIBAT FORCE MAJEUR PANDEMI COVID 19 MENURUT KUHPERDATA. *Lex Crimen*, 11(4).
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/42171>
- Wahyuni, W. (2022, November 23). *Force Majeure dalam Hukum Indonesia*. Hukumonline. Retrieved Desember 1, 2025, from <https://www.hukumonline.com/berita/a/force-majeure-dalam-hukum-indonesia-lt637dd976b73fc/>