

**UPAYA PERUSAHAAN UNTUK MELINDUNGI KEPENTINGANNYA  
DALAM KEDUDUKANNYA SEBAGAI PENYEWA PADA PERJANJIAN  
SEWA MENYEWA RUANG USAHA KANTOR PERWAKILAN DENGAN  
PEMILIK RUANG USAHA**

Oleh :

Dian Utami Ningtyas<sup>1</sup>, Nurhasan Ismail<sup>2</sup>

**INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana suatu hubungan perikatan yang timbul dari perjanjian sewa menyewa ruang usaha antara Perusahaan sebagai Penyewa dengan pemilik ruang usaha terbentuk serta bagaimana upaya perusahaan guna melindungi kepentingannya dalam mengantisipasi terjadinya wanprestasi pemilik ruang usaha di dalam perjanjian sewa menyewa.

Metode penelitian dilakukan dengan berdasarkan pada penelitian empiris. Penelitian empiris merupakan penelitian dengan mempelajari perilaku terhadap pelaksanaan sewa. Penelitian hukum ini dilakukan dengan meneliti data- data sekunder terlebih dahulu dilanjutkan dengan melakukan penelitian terhadap data primer di lapangan yang diperoleh langsung melalui wawancara dan pengamatan lapangan, untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian oleh para pihak di lapangan selama jangka waktu perjanjian berlangsung.

Berdasarkan penelitian tersebut, hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa dalam mendirikan suatu kantor perwakilan, suatu perusahaan membutuhkan lokasi yang dinilai memiliki pengaruh yang baik bagi penjualan bisnis di suatu wilayah tertentu. Kebutuhan akan suatu kantor perwakilan tentunya melibatkan pihak pemilik ruang usaha yang mana penyewa harus melakukan pengikatan perjanjian sewa ruang usaha. Namun pada kenyataannya, sangat sulit menemukan kata sepakat untuk dituangkan dalam draft perjanjian sewa, mengingat para pihak saling menjaga atau melindungi kepentingannya masing- masing. Kenyataan lainnya yang terjadi adalah bahwa Penyewa yang dalam hal ini adalah suatu perusahaan yang paling sering menjadi pihak yang dirugikan oleh pemilik ruang usaha yang melakukan wanprestasi. Oleh karenanya, diperlukan upaya dari sisi penyewa untuk melakukan penyusunan draft perjanjian yang dapat meminimalisir bahkan meniadakan celah bagi para pihak untuk melakukan wanprestasi.

**Kata Kunci :** perjanjian, sewa menyewa, wanprestasi, penyewa

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

<sup>2</sup> Dosen Program Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada