

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

Oleh :

Dian Utami Ningtyas¹, Nurhasan Ismail²

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

¹ Mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

² Dosen Program Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

*THE COMPANY EFFORTS TO PROTECT THEIR INTERESTS AS A TENANT
ON THE LEASE AGREEMENT OF REPRESENTATIVE OFFICE BETWEEN
COMPANY AND OWNER*

by :
Dian Utami Ningtyas¹, Nurhasan Ismail²

ABSTRACT

This research aims to study and analyse how relations arising from the lease agreement between company as a tenant and owners formed and how the company efforts to protect their interests in anticipating default or breach from owners in the lease agreement.

A method of research is based on empirical research. Empirical research is research with the practical on the implementation of lease. Legal research it is a way of or procedure by which used to solve the problem in this study, with research data regarding secondary beforehand and continued with conducted research on the primary data in the field obtained indirectly through interviews and field observation, to understand the implementation of an agreement by the parties in the field over a period of time lasting agreement.

According to the survey, the results is that in establishing a representative office, company need locations that are believed to have a good for sale business in the area. The need for an office representatives involving the owner which tenant must do tying lease agreement. But in fact, it is very difficult to find agree by both parties in the draft lease agreement, thus, the consideration of the parties need to maintain and protect for each others. The other reality it happened that the tenants of company in this case is an enterprise the most frequently of the harmed by the owners who performs default. Therefore, it needs the efforts are required from the tenant have perform formulation of the draft agreement to minimize even eliminate the gap for the parties to conduct the default.

Keywords: agreement, lease, default, tenancy

¹ *Student of Law Master, Faculty of Law, University of Gadjah Mada*

² *Lecturer of Law Master, Faculty of Law, University of Gadjah Mada*