

# KEDUDUKAN *ESCAPE CLAUSE* DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA JANGKA PANJANG ATAS UNIT PUSAT PERBELANJAAN

MARTADI, TYAS WAHJOE SIGIT

Pembimbing: **Prof. Dr.Y.Sogar Simamora, S.H.,M.Hum.**

**COMMERCIAL TEATRISE, PROTECTION – LAW AND LEGISLATION**

**KKB KK-2 TMK 146 / 09 Mar k**

Copyright: @ 2009 by Airlangga University Library Surabaya

## ABSTRAKSI

*Escape clause*, apabila diterjemahkan secara sederhana adalah, suatu klausula yang ada pada suatu Perjanjian Sewa Menyewa yang fungsi utamanya adalah sebagai suatu klausula untuk memberikan hak kepada penyewa untuk memutuskan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut sebelum habis masa sewa menyewanya, dimana pihak penyewa tanpa harus dibebani suatu kewajiban untuk membayar uang sewa, yang tidak akan dinikmatinya atau kewajiban untuk membayar uang sewa seluruh sisa masa sewa yang ada.

Sebelum pihak penyewa dan pihak yang menyewakan menandatangani suatu Perjanjian Sewa Menyewa dalam suatu rangkaian bisnis, maka akan didahului dengan beberapa proses atau tahapan yang terdiri dari, proses penawaran sewa menyewa, proses negosiasi, baik untuk harga maupun hal lainnya. Hal yang terpenting dalam suatu proses rangkaian bisnis adalah proses negosiasi untuk dapat memasukkan *escape clause* dalam suatu Perjanjian Sewa Menyewa tersebut. Kesepakatan tersebutlah yang menjadi poin *escape clause* tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat 2 BW.

*Escape clause* yang sudah dinegosiasikan sejak awal, setelah dimasukkan dalam isi perjanjian maka, penyewa telah memiliki suatu kepastian hukum dalam pelaksanaannya, tidak hanya sesuatu yang bersifat lesan, ataupun janji-janji, segala sesuatunya memang ada di dalam isi perjanjian sehingga akan terhindar dari kemungkinan sengketa.

Kepentingan para pihak tidak mengalami gangguan, karena disamping lahir dari kesepakatan, pihak yang menyewakan juga telah memiliki hak yang sama untuk mengakhiri perjanjian sebelum berakhirnya masa sewa dalam hal apabila pihak penyewa tidak melakukan pembayaran uang sewa 3 ( tiga) bulan berturut-turut.

Alasan diberlakukannya *Escape Clause* oleh penyewa adalah untuk menghindari kerugian yang semakin besar, menghindari ketentuan pokok dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang biasanya diberlakukan oleh pihak yang menyewakan dalam hal memutuskan sewa menyewa sebelum berakhirnya masa sewa yang telah disepakati, dimana biasanya adalah dengan menggunakan ketentuan denda yang memberatkan penyewa yang sudah merugi dalam menjalankan bisnisnya, alasan ketiga adalah kepastian hukum yaitu ada dasar hukum yang diperoleh dari kesepakatan para pihak dalam hal penyewa ingin menghentikan sewa menyewa sebelum berakhirnya masa sewa sebagai tindakan *ultimum remedium* atau upaya terakhir semenjak penyewa mengalami kerugian dalam usaha yang dijalankan.

Kata Kunci : Perjanjian Sewa Menyewa.

