

**PERJAJIAN SEWA MENYEWA BUS PADA PT.
VIRGO TOUR & TRAVEL DI YOGYAKARTA**



Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Syarat-syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Dalam Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Diajukan Oleh :
MERRY ERLINA
C100.050.088

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2010**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum merupakan suatu perwujudan idiil dari suatu masyarakat, yang fungsinya dalam kehidupan masyarakat itu sebagai tatanan tentang tingkah laku hukum dalam hidup bersama/ hidup antar pribadi. Menurut ishaq, hukum merupakan semua peraturan yang berisi perintah dan larangan yang harus ditaati masyarakat dan timbul sanksi jika peraturan itu dilanggar.¹

Meskipun kita hidup terpisah dengan orang lain atau warga lain tetapi hukum tetaplah hukum apabila kita melakukan suatu kesalahan dalam bermasyarakat kita akan terkena sanksi dari perbuatan kita tersebut, meskipun tidak secara tertulis atau secara riil kita melakukan suatu kesalahan akan tetapi hukum akan tetap berjalan sesuai adatnya. Menurut para ahli, hukum tidak dapat didefinisikan karena pandangan hukum oleh para ahli tersebut berbeda, tergantung dari sisi mana seseorang melihat hukum tersebut. Karena hukum sangat luas pengertiannya maka tidak akan pernah habis pembahasan akan hukum tersebut.

Ilmu hukum merupakan pengetahuan yang khusus mengajarkan kepada kita perihal hukum dan seluk beluk yang berkaitan didalamnya, misalkan sumber-sumbernya, wujudnya pembagian macamnya, sifatnya,

¹ Ishaq. 2008. Dasar-dasar ilmu hukum. Jakarta: Sinar Grafika. Hal 2-3

sistemnya dan segala faktor yang baik secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhinya dsb.

Pada dasarnya hukum itu memiliki 9 pengertian yaitu; Hukum sebagai ilmu pengetahuan, Hukum sebagai kaidah, Hukum sebagai tata hokum, Hukum sebagai penguasa/ petugas (hokum), Hukum sebagai keputusan penguasa, Hukum sebagai sikap tindak yang ajeg/ yang teratur, Hukum sebagai jalinan nilai-nilai, Hukum sebagai disiplin atau sistem ajaran, Hukum sebagai proses pemerintah. Hukum islam merupakan hukum yang tidak tertulis dalam kitab perundang-undangan akan tetapi, menjadi hukum yang hidup, berkembang berlaku, serta dipatuhi oleh masyarakat islam yang berdiri sendiri disamping undang-undang tertulis.²

Secara umum kita bisa membagi hukum yang berlaku di Indonesia menjadi 3 kategori besar yaitu: Hukum perdata, hukum pidana dan hukum tata negara. Hukum perdata mengatur antara lain tentang asas-asas dalam perikatan, lahir dan hapusnya perikatan, sewa menyewa, perjanjian untuk melakukan pekerjaan, persekutuan, perkumpulan, penitipan barang, pinjam meminjam, penanggungan dll. Di dalam penelitian ini penulis ingin mengulas secara terperinci study kasus perdata tentang hukum perjanjian sewa menyewa.

Hukum perdata adalah hukum yang bertujuan untuk mengatur hubungan atara sesama anggota masyarakat. Hukum perdata di Indonesia di warnai oleh tiga sumber hukum yaitu: hukum adat, hukum Islam, hukum

² Idris, Mohd ramulyo. 2004. *Asas-asas hukum islam*. Jakarta: Sinar grafika. Hal: 38

perdata barat. Pengaturan tentang hukum perdata barat di Indonesia terdapat dalam kitab UU Hukum Perdata yang bisa di sebut dengan foto-copy dari *Burgerlijk Watboek* (WB).

Hukum perdata/ Hukum privat materiil yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan pereorangan. Hukum perdata dibagi menjadi 4 bagian yang pertama hukum tentang diri seseorang yang Memuat peraturan-peraturan tentang manusia sebagai subyek dalam hukum, peraturan-peraturan perihal kecakapan untuk memiliki hak-hak dan kecakapan untuk bertindak sendiri melaksanakan hk-haknya itu serta hal-hal yang mempengaruhi kecakapan-kecakapan itu, yang kedua hukum kekeluargaan yaitu mengatur perihal hubungan-hubungan hukum yang timbul dari hubungan kekeluargaan yaitu : perkawinan beserta hubungan dalam lapangan hukum kekayaan antar suami istri, hubungan antar orang tua dan anak, perwalian dan curatele, uang ketiga, hukum Kekayaan yang mengatur perihal hubungan-hubungan hukum yang dapat dinilai dengan uang dan yang terakhir adalah hukum Warisan yaitu mengatur hal ikhwal tentang benda/ kekayaan seseorang jikalau ia meninggal.³

Hukum perdata arti luas dibagi menjadi duayaitu hukum perdata material, segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan / hukum sipil dan hukum perdata formal, aturan hukum yang mengatur pertikaian hukum mengenai kepentingan-kepentingan perdata dan kata lain cara mempertahankan peraturan-peraturan hukum perdata material

³ Subekti. 1984. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa. Hal 21

dengan pertolongan hakim. Hingga dalam hukum keseharian, hukum perdata selalu digunakan dalam masyarakat sebagai contoh adalah hukum perjanjian sewa menyewa.

Dalam kehidupan sehari – hari, masyarakat memiliki kebutuhan – kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Adanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat muncullah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh orang lain yang bekerja di bidang jasa seperti jasa transportasi. Seperti kita ketahui bahwa pada saat ini banyak biro jasa transportasi di mana mereka banyak memberikan banyak fasilitas-fasilitas serta pelayanan yang memadai dengan persaingan yang sangat ketat. Guna menunjang dan memberikan fasilitas yang bagi para penyewa (baik wisatawan asing atau domestik) yang ingin berpergian mengunjungi tempat wisata, khususnya di Indonesia ini yang terkenal dengan berbagai macam tempat wisatanya, sehingga banyak wisatawan yang ingin berkunjung ke tempat-tempat wisata di Indonesia, baik wisatawan asing maupun domestik.

Selain itu harus diingat bahwa dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata disebutkan bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.” Dengan penekanan pada kata ‘semua’, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa apa saja dan berisi apa

saja, sepanjang isi perjanjian tidak melanggar kausa halal dan ketentuan undang-undang yang ada. Selain itu, berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPer ditentukan bahwa: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Ketentuan ini menghendaki bahwa suatu perjanjian dilaksanakan secara jujur, yakni dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Dalam arti kata lain perjanjian tersebut akan sah apabila yang diperjanjikan adalah barang-barang atau apa saja yang sifatnya halal dan baik sehingga bilamana terjadi kecurangan didalamnya, pertanggungjawaban akan mudah karena tidak bertentangan dengan pasal 1338 KUHPerdata. Maksud dan tujuan dari perjanjian itu adalah untuk meletakkan kewajiban-kewajiban yang mengikat antar individu yang berjanji berdasarkan prinsip dan itikad yang baik, dimana keduanya telah terikat untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkan.

Perjanjian sewa menyewa haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diminta oleh Pasal 1320KUHPerdata, misalnya 1) Apakah ada kesepakatan dalam pembuatan perjanjian tersebut, 2) Apakah para pihak mempunyai kecakapan dan kewenangan untuk membuat perjanjian, cakap saja dalam perjanjian sewa menyewa belum cukup tetapi juga harus mempunyai kewenangan, 3) Apakah perjanjian tersebut berisi tentang tentang sesuatu hal yang khusus, 4) Apakah objek dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum, misalnya apakah masih dalam sengketa dan lain sebagainya. Selain itu objek perjanjian harus dapat ditentukan adalah sesuatu

yang logis dan praktis, tak kan ada arti penjanjian bila undang-undang tidak menentukan hal demikian.

Seperti contoh yang menjadi study pada penelitian ini yaitu perusahaan Biro jasa Transportasi sebagai peluang yang baik untuk membuka usaha pelayanan penyewaan bagi para wisatawan yang ingin berpergian mengunjungi tempat-tempat wisata yang ingin dituju. Salah satunya adalah PT. VIRGO TOUR & TRAVEL YOGYAKARTA yang dianggap oleh banyak penyewa sebagai salah satu badan usaha yang mampu memberikan fasilitas yang baik dengan harga yang sesuai di wilayah tersebut.

Dalam pelaksanaan sewa menyewa bus antar PT. VIRGO TOUR & TRAVEL sebagai pihak yang menyewakan dengan para penyewa dilaksanakan dilaksanakan secara tertulis. Dimana setelah pihak menyepakati isi perjanjian lalu kedua pihak menandatangani perjanjian tersebut. Dalam pelaksanaan sewa menyewa bus tersebut kedua belah pihak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, namun dalam kenyataanya ada beberapa penyewa tidak mau memenuhi kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Seperti dengan adanya kejadian Bus yang di sewa tersebut mengalami kerusakan di luar kemampuan pemilik dan para penyewa tidak mau membayar biaya perbaikan atas kerusakan secara bersama-sama dengan pembagaian 50%-50% dari jumlah kerusakan. Hal inilah yang banyak mengakibatkan kerugian bagi pihak yang menyewakan.

Dalam pasal 1548 KUH Perdata menetapkan mengenai defenisi sewa menyewa, yaitu sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain atas suatu kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan ini di sanggupi pembayarannya.

Menurut Djohari santoso, sewa menyewa adalah “suat perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan suatu barang. Selama watu tertentu dan dengan pembayaran suatu barang yang oleh pihak yang tersebut terakhir disanggupi pembayarannya”⁴

Dari pengertian diatas dapat di simpulkan bahwa sewa menyewa pada umumnya adalah suatu perjanjian yang konsensuil, yaitu suatu perbuatan yang telah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.

Disamping itu juga ada unsur-unsur lain yang harus ada guna tercapainya perjanjian sewa menyewa itu sendiri, seperti; ada dua hal yang saling mengikat antara kedua belah pihak secara timbal balik yang berkedudukan sebagai kreditur dan debitur, adanya objek perjanjian sebagai suatu prestasi yang berupa barang-barang yang harus diberikan kenikmatanya dan harga yang harus dibayar sebagai imbalan atas kenikmatan yang di berikan. Adanya jangka waktu tetentu yang membatasi pemberian kenikmatan tersebut.

⁴ Djohari santoso, *hukum perjanjian Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta,1982,hal 32

Disamping hal tersebut ada kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian seperti; dimana pihak yang menyewakan diwajibkan: a) Menyerahkan barang yang di sewakan itu kepada sang penyewa. b) Memelihara barang yang di sewakan sedemikian, hingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan tersebut. c) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan. d) Melaksanakan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban di penyewa.

Dan bagi pihak penyewa diwajibkan: a) Memakai barang yang disewa sebagai barang seorang "Bapak rumah yang baik" (artinya merawatnya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri) sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya. b) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan. c) Penyewa berkewajiban melaksanakan pembetulan-pembetulan kecil yang biasa terjadi sehari-hari atas barang yang di sewakan. d) Pihak penyewa juga bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang ditebitkan pada barang yang di sewa selama waktu sewa kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu diluar salahnya. e) Mengembalikan barang yang menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

Berdasar uraian di atas maka penulis ingin mengangkat kejadian sewa menyewa tersebut dalam sebuah skripsi yang berjudul **"PERJANJIAN**

SEWA MENYEWA BUS PADA PT. VIRGO TOUR & TRAVEL DI YOGYAKARTA”.

C. Rumusan Masalah

Berdasar uraian latar belakang diatas, penulis merumuskan permasalahan nya pada

1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa travel itu?
2. Bagaimana penyelesaian bilamana terjadi konflik atau kesalahan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut?
3. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak terkait dengan perjanjian tersebut bila terjadi masih dalam kurun waktu perjanjian?

D. Tujuan Penelitian

Berdasar rumusan masalah di atas maka peneliti menentukan tujuan penelitian yaitu:

1. Untuk mengetahui prosedur dalam perjanjian sewa menyewa travel
2. Untuk mengetahui permasalahan penyelesaian bilamana terjadi keluhan atau konflik yang di timbulkan atas perjanjian tersebut.
3. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak terkait berdasarkan perjanjian tersebut yang masih terjadi dalam kurun waktu perjanjian.

E. Manfaat Penelitian

Dari penelitian yang akan dilakukan berikut ini diharapkan akan memberika manfaat bagi pembaca, manfaat objektif maupun manfaat secara subjektif adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Objektif

Manfaat objektif dai penelitiaan ini adalah sebagai modul atau referensi tentang proses sebuah perjanjian sewa menyewa pada biro jasa transportasi yang terjadi dilingkungan sekitar kita.

a. Untuk masyarakat

Bermanfaat bagi masyarakat sebagai solusi mereka bilamana terjadi permasalahan kerusakan pada barang sewa menyewa, sehingga mereka tahu hak dan kewajiban mereka dalam menyelesaikan masalah tersebut.

b. Untuk pihak travel

Untuk pihak travel bermanfaat supaya mereka bisa memberikan fasilitas yang baik dan mempunyai tanggung jawab dalam surat perjanjian sewa menyewa mereka.

2. Manfaat Subjektif

Manfaat subjektif dasar penelitian ini adalah sebagai tambahan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi penulis tentang selukbeluk hukum perdata terutama hukum perjanjian sewa menyewa, serta untuk

memenuhi syarat guna mencapai derajat sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

F. Kerangka Teori

Menurut ketentuan pasal 1313 KUH Perdata, pengertian perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut ketentuan pasal tersebut diatas belum memberikan pengertian yang jelas tentang perjanjian, karena suatu pernyataan sepihak saja tidak akan pernah menimbulkan satu perjanjian, baru merupakan suatu penawaran untuk menutup perjanjian dan meskipun penawaran tersebut mengikat tetapi dengan penawaran saja tetap tidak akan ada perjanjian yang lahir.

Menurut J. Satrio, agar dapat mencakup perjanjian yang sifatnya timbal-balik, maka seharusnya ditambahkan kalimat “atau dimana kedua belah pihak saling mengikat diri”.⁵

Sehinggakan yang di timbulkan adanya timbal balik pada kedua belah pihak yaitu adanya hak dan kewajiban. Selain itu ada juga keuntungan digunakan istilah “kedua belah pihak saling mengikat diri” tidak hanya menunjukkan akan tetapi juga tersimpulkan dengan adanya kata

⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian)*. Buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 25

sepakat dari para pihak dan akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki oleh kedua belah pihak.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah “ Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua belah pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu untuk menimbulkan akibat hukum , menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu di langgar maka ada akibat hukumnya”⁶

Sedangkan J. Satrio membedakan perjanjian dalam arti luas dan sempit yaitu:” dalam arti luas, suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin. Dalam arti sempit, perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan saja sebagai mana diatur dalam buku III KUH Perdata.⁷

Syarat sahnya suatu perjanjian itu sendiri diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu antara lain: 1) Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya. 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. 3) Suatu hal tertentu. 4) Suatu sebab yang halal.

Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas yang penting yang perlu diketahui seperti sebagai berikut;

a. Asas konsensualisme

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal 95

⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian)*. Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 28

- b. Asas mengikatnya suatu perjanjian sebagai undang-undang (Pacta Sunt Servada)
- c. Asas kebebasan Berkontrak
- d. Asas Itikad Baik

Bentuk-bentuk perjanjian itu sendiri pada prinsipnya tidak terikat oleh suatu bentuk, namun dalam hal tertentu perjanjian itu dibuat secara tertulis atau disebut dengan istilah otentik.

Dan isi suatu perjanjian yang terjadi di dalam masyarakat tidak boleh bertentangan/menyimpang dengan nilai-nilai;

- a. Undang-undang
- b. Kesusilaan
- c. Ketertiban Umum

Dalam isi perjanjian sewa menyewa bus pada pokoknya berisi identitas kedua belah pihak, besarnya biaya, jangka waktu pemakaian, jenis barang yang akan digunakan, hak dan kewajiban para pihak, saksi-saksi yang mengatur apabila ada salah satu pihak yang melanggar perjanjian dengan kata lain perjanjian sewa menyewa hanya memuat syarat-syarat yang sederhana dan konkrit.

Di dalam sebuah perjanjian kadang terjadi "Overmacht" atau keadaan memaksa, yang artinya sebuah keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena hal yang tidak dapat diduga, seperti adanya kematian, tidak tetapnya perbuatan debitur untuk

berprestasi, kesalahan-kesalahan pihak debitur itu sendiri.⁸ ”Dari pengertian ini, kita dapat mengurai unsur-unsur yang ada dalam keadaan memaksa, yaitu: (1) suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian (artinya keadaan/peristiwa itu timbul setelah adanya kesepakatan para pihak terhadap klausul-klausul dalam perjanjian). (2) yang tidak dapat diduga pada saat perjanjian dibuat. Artinya baik debitur maupun kreditur dapat diduga secara pasti bahwa keadaan/peristiwa itu akan timbul selama perjanjian dilakukan. (3) yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasi. Artinya keadaan/peristiwa itu menyebabkan atau menjadi sebab langsung dan serta merta sehingga debitur tidak bisa memenuhi prestasi.(4) dan debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko. Hal ini berarti dengan keadaan/peristiwa itu menghapuskan kesalahan debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi perjanjian, sehingga ia tidak dapat dituntut ganti rugi atau menanggung risiko.”⁹.

Bila mana terjadi *overmacht* bisa dilakukan hal-hal berikut sebagai tindak lanjutnya:

- a. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), yakni pihak debitur menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga dan dimana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi.

⁸ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, 1985, hal 25

⁹ <http://warnadunia.com/hukum-perjanjian/>

Membuktikan adanya keadaan memaksa adalah kewajiban si debitur, berdasarkan pasal 1244 KUH Perdata debitur tidak akan di hukum untuk membayar ganti rugi apabila ia membuktikan bahwa hal tidak dilaksanakan perjanjian adalah disebabkan oleh keadaan memaksa (*Force Majeur*).

b. Mengajukan bahwa si berpiutang (kreditor) sendiri juga telah lalai, ini merupakan suatu hukum yuriprudensi adalah peraturan hukum yang telah dipersiapkan oleh para hakim. Dalam setiap perjanjian timbal balik dianggap ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Tiap-tiap pihak dapat menyatakan kepada pihak lawannya, "jangan menganggap saya lalai, kalau kamu sendiri juga sudah melalaikan kewajibanmu".

c. Pelepasan hak (*rechtverwerking*)

Pelepasan hak (*rechtverwerking*) merupakan suatu sikap pihak kreditor darimana pihak debitur boleh menyimpulkan bahwa kreditor itu sudah tidak akan menuntut ganti rugi.¹⁰

Secara umum, perjanjian sesuai dengan bentuk dibedakan atas:

a. Perjanjian lisan. Yaitu perjanjian yang kesepakatan/klausul yang diperjanjikan disepakati secara lisan. Perjanjian lisan seperti ini tetaplah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada sengketa yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan melakukan pembuktian.

¹⁰ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsog, *Hukum dalam Ekonomi*, Gramedia Widya Sarana Indonesia, 2007, hal 35-36

d. Perjanjian tertulis. Bentuk perjanjian ini ada 2, yaitu perjanjian tertulis dengan kata dibawah tangan dan perjanjian tertulis dengan akta otentik. Perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak saja tanpa melibatkan pejabat yang berwenang.¹¹

Berakhirnya suatu perjanjian harus benar-benar dibedakan dari pada hapusnya perikatan, namun bila perikatan dan perjanjian telah terhapus semua maka perjanjian itu dapat dikatakan berakhir. Sebaliknya hapusnya perjanjian dapat mengakibatkan hapusnya suatu perikatan apabila suatu perjanjian hapus dengan berlaku surut, misalnya sebagai akibat pembatalan adanya wanprestasi (pasal 1266 KUH Perdata).

Contoh dari sebuah perjanjian itu sendiri adalah perjanjian sewa menyewa yang terdapat dalam KUH Perdata pasal 1548 “Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengaitkan dirinya dengan untuk memberikan juntuk pihak lainnya, kenikmatan suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu barang yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya”.

Bentuk perjanjian ini juga tidak berbeda dengan bentuk perjanjian lainnya yang yaitu dalam bentuk tertulis yang diatur dalam pasal 1570 KUH Perdata ”jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir dihukum, apabila waktu yang ditentuka teah lampau, tanpa diperlukan

pemberhentian untuk itu” dan dalam bentuk lisan diatur dalam pasal 1571 KUH Perdata ” Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang di haruskan menurut kebiasaan setempat”

Disamping hal-hal diatas ada hak dan kewajiban yang dikenakan oleh pihak yang menyewakan serta pihak penyewa, sebagai contoh; hak seorang yang menyewakan adalah menerima harga pembayaran akan sewa pada waktu yang telah ditentukan didalam perjanjian sedangkan kewajibannya menyerahkan barang kepada penyewa.

Sebaliknya penyewa berhak untuk menerima barang yang disewakan pada waktu dan dalam keadaan seperti yang telah ditentukan didalam perjanjian tersebut dan memiliki kewajiban untuk menggunakan barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang tersebut menurut perjanjian (KUH Perdata pasal 1560).

Didalam sewa menyewa tersebut tentunya ada resiko yang harus dipikul oleh kedua belah pihak, resiko yang terjadi menimbulkan sebuah kerugian atas barang yang disewakan. Misalnya bila terjadi sebuah *overmacht* (keadaan memaksa), dll. Dan salah satu pihak akan menderita kerugian.

Ketentuan yang tegas atas siapa yang harus menanggung kerugian tersebut belum ada, hanya sebagai pedoman pada pasal 1553 KUH Perdata

disebutkan bahwa "Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekalimusnah karena suatu kejadian yang tak di sengaja, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Jika barangnya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, atautkah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian sewa menyewa, tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas semua ganti rugi"

Pada akhirnya sebuah perjanjian sewa menyewa dapat berakhir apabila; telah berakhirnya batas waktu yang secara tegas ditentukan secara tertulis (KUH Perdata Pasal 1570 "jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir dihukum, apabila waktu yang ditentuka telah lampau, tanpa diperlukan pemberhentian untuk itu"). Sewa menyewa berakhir dalam jangka waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan (Pasal 1571 KUH Perdata).

2. Resiko Dalam Sewa–Menyewa

Menurut pasal 1553, dalam sewa – menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikuli oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.

“Peraturan tentang risiko dalam sewa – menyewa itu tidak begitu jelas diterapkan oleh pasal 1553 tersebut seperti halnya dengan pengaturan tentang risiko dalam jual – beli yang diberikan oleh pasal 1460, dimana

dengan terang dipakai perkataan “tanggung” yang berarti risiko. Peraturan tentang risiko dalam sewa – menyewa itu harus kita ambil dari pasal 1553 tersebut secara mengambil kesimpulan. Dalam pasal ini dituliskan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa – menyewa gugur demi hukum.”¹² Dari perkataan “gugur demi hukum” ini lah kita dapat simpulkan bahwa masing – masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak- lawannya, hal mana berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan ini memang suatu peraturan risiko yang sudah setepatnya, karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala risiko atas barang miliknya. Pada waktu kita membahas perjanjian tukar–menukar, telah kita kemukakan bahwa perturan risiko yang diberikan oleh pasal 1545 perjanjian tukar – menukar itu memang sangat tepat, sehingga peraturan tersebut sebaiknya dipakai sebagai pedoman untukm segala macam perjanjian bertimbal – balik yang timbul dalam praktek. Sebagaimana diketahui, pasal 1545 tersebut meletakkan risiko pada pundak masing – masing pemilik barang.

Berhubung dengan sangat sukarnya dewasa ini bagi seseorang pemilik rumah atau bangunan untuk mengakhiri persewaan (yang harus di ajukan kepada Kantor Urusan Perumahan atau K.U.H.P), maka dalam

¹² Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: 1995, Hal 44

praktek pasal 1553 tersebut banyak sekali diajukan sebagai alasan untuk memutuskan hubungan sewa menyewa apabila barang yang disewakan itu sebagian rusak. Bahkan pernah juga ada yang mengajukan dalil bahwa sebuah barang yang sudah disewa dianggap sebagai “musnah” dalam arti bahwa kenikmatan atas barang-barang tersebut telah hilang untuk waktu tertentu. Maksud pemilik barang tersebut adalah supaya hubungan sewa menyewa tersebut diputuskan oleh instansi yang berwajib.

G. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian agar terlaksana dengan maksimal, maka peneliti menggunakan beberapa metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif yang menganalisa data terbesar berlakunya peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian dihubungkan dengan kenyataan dalam praktek atau kenyataan yang terjadi.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif¹³ yaitu untuk memberikan gambaran mengenai proses dan procedure sewa menyewa serta kemungkinan-kemungkinan yang terjadi di dalam perjanjian tersebut.

¹³ Bambang Sungono. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.1997,hal 35

3. Jenis Data

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan sumber data sebagai berikut; data primer, yaitu data yang diperoleh penulis dari objek penelitian langsung.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang di maksud diatas digunakan teknik sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan mencari, mencatat, menginventaris, menganalisa, dan mempelajari data-data yang berupa data pustaka. Serta peraturan perundang-undangan yang tepat seperti KUH Perdata serta buku-buku literature yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

b. Analisis Lapangan

Penelitian ini dilakukan secara langsung ke objek penelitian dan tempat yang berhubungan langsung dengan penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul kemudian di analisa menggunakan metode analisa deduktif yang menganalisa data terbesar berlakunya peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian dihubungkan dengan kenyataan dalam praktek atau kenyataan yang terjadi. Serta menggunakan Kualitatif untuk menganalisa data dengan mengukur atau menilai aspek-aspek yuridisnya.

H. Sistematika Skripsi

Penyusunan skripsi ini dibagi dalam empat bab, yaitu:

Bab I, Berisi pendahuluan, yang mencakup latar belakang masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian serta sistematika skripsi.

Bab II, berisi tinjauan tentang perjanjian dan sewa menyewa, dimana akan diuraikan mengenai pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian, bentuk bentuk perjanjian, overmarcht dan akibatnya, berakhirnya perjanjian, pengertian sewa menyewa, bentuk-bentuk sewa menyewa, hak dan kewajiban antara pihak penyewa serta pihak yang menyewakan, resiko dalam sewa menyewa, serta diakhiri dengan berakhirnya sewa menyewa.

Bab III, berisi Perjanjian sewa menyewa pada PT.VIRGO TOUR & TRAVEL YOGAKARTA, dalam bab ini akan dibahas tentang prosedur perjanjian sewa menyewa bus, hak dan kewajiban para pihak, penyelesaian overmarcht apabila terjadi pihak penyewa tidak bersedia mengganti biaya perbaikan atas kerusakan.

Bab IV, Berisi penutup yang meliputi kesimpulan dan saran.