EX-Officio Law Review

Fakultas Hukum Universitas Asahan Jl. Jend. Ahmad Yani Kisaran
http://jurnal.una.ac.id/index.php/jeolw

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI DESA AIR TELUK KIRI KABUPATEN ASAHAN

Indra Perdana[1], Sri Sundari[2], Muhammad Khadapi[3]
[1,2,3]Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Asahan
Jl. Jend. Ahmad Yani, Kisaran Naga
Email:[1]indrap55@gmail.com, [2] Sri Sundari@gmail.com, [3] Muhammad Khadapi @gmail.com

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa merupakan bentuk perikatan yang lazim digunakan dalam transaksi jasa transportasi, termasuk rental mobil. Namun, dalam praktiknya, masih banyak perjanjian sewa mobil yang dilakukan secara lisan tanpa bukti tertulis, yang pada akhirnya memunculkan persoalan hukum, terutama ketika terjadi wanprestasi dari pihak penyewa. Studi ini mengkaji permasalahan wanprestasi dalam sewa mobil tanpa perjanjian tertulis pada UD. Rizki Transportasi, sebuah usaha rental mobil di Kisaran. Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi, dampaknya terhadap pihak penyedia jasa, serta upaya hukum yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Metode yang digunakan adalah pendekatan empiris dengan teknik kualitatif deskriptif melalui wawancara langsung dan studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiadaan perjanjian tertulis menimbulkan kelemahan dalam pembuktian, memperbesar risiko kerugian, serta menyulitkan penegakan hak oleh pihak penyewa. Selain itu, upaya penyelesaian lebih banyak mengandalkan pendekatan kekeluargaan atau negosiasi non-formal karena keterbatasan alat bukti dalam proses litigasi. Kajian ini memberikan kontribusi dalam mendorong praktik penyewaan yang lebih tertib hukum melalui kontrak tertulis serta perlunya edukasi hukum bagi pelaku usaha kecil di bidang transportasi.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Lisan, Hukum Perdata

Abstract

A rental agreement is a common form of contract used in transportation services, including car rentals. However, in practice, many car rental agreements are still made orally without written evidence, which ultimately gives rise to legal issues, especially when the renter defaults. This study examines the issue of default in car rentals without written agreements at UD. Rizki Transportasi, a car rental business in Kisaran. This research aims to uncover the forms of default that occur, their impact on the service provider, and the legal remedies taken to resolve these disputes. The method used is an empirical approach with descriptive qualitative techniques through direct interviews and document studies. The results indicate that the absence of a written agreement creates weaknesses in the evidence, increases the risk of loss, and complicates the enforcement of rights by the renter. Furthermore, settlement efforts often rely on amicable approaches or informal negotiations due to limited evidence in the litigation process. This study contributes to promoting more legally orderly rental practices through written contracts and the need for legal education for small businesses in the transportation sector.

***Keywords**: Default, Oral Agreement, Civil Law.*

A. PENDAHULUAN

Perjanjian atau kontrak merupakan salah satu sendi utama dalam kehidupan hukum perdata di Indonesia, karena mengatur hubungan hukum yang bersifat sukarela antara dua pihak atau lebih. Dalam sistem hukum perdata Indonesia yang menganut asas kebebasan berkontrak (freedom of contract), perjanjian menjadi dasar sahnya suatu hubungan hukum dan menimbulkan akibat hukum yang mengikat para pihak. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Lebih lanjut, syarat sah perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Salah satu bentuk perjanjian yang banyak dijumpai dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian sewa menyewa (huur overeenkomst). Dalam konteks ini, perjanjian sewa menyewa memiliki pengaturan yang khusus dalam Pasal 1548 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dan dengan pembayaran yang disanggupi oleh pihak tersebut. Meski hukum tidak secara tegas mengharuskan bentuk tertulis dalam setiap perjanjian, namun dalam praktik hukum, pembuktian akan keberadaan dan isi suatu perjanjian menjadi lebih kuat apabila dituangkan dalam bentuk tertulis.

Namun demikian, tidak semua pelaku usaha di Indonesia menjalankan perjanjian secara formal. Dalam praktiknya, terutama pada usaha kecil menengah (UKM) dan sektor informal, banyak perjanjian dilakukan secara lisan berdasarkan asas kepercayaan semata. Salah satu bidang usaha yang rentan terhadap persoalan ini adalah jasa transportasi, khususnya penyewaan kendaraan bermotor seperti rental mobil. Sering kali hubungan sewa menyewa antara pemilik rental dengan penyewa tidak dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis, melainkan hanya berdasarkan kesepakatan verbal yang dianggap cukup oleh kedua belah pihak. Ketika terjadi pelanggaran kewajiban atau wanprestasi, ketidakhadiran dokumen tertulis tersebut menjadi titik lemah dalam penyelesaian sengketa hukum.

UD. Rizki Transportasi merupakan salah satu pelaku usaha rental mobil di Kisaran, Kabupaten Asahan, yang telah menjalankan bisnisnya selama beberapa tahun dengan sistem penyewaan kendaraan secara harian, mingguan, maupun bulanan. Meskipun telah beroperasi secara tetap dan memiliki basis pelanggan yang luas, dalam praktiknya, sebagian besar transaksi sewa mobil yang dilakukan di tempat ini tidak dilandasi perjanjian tertulis. Kesepakatan hanya dilakukan secara lisan antara pihak penyewa dan pihak manajemen, dengan harapan bahwa penyewa akan memenuhi kewajibannya sebagaimana disepakati secara verbal. Kepercayaan menjadi modal utama, dan kebanyakan transaksi tidak dibarengi dengan dokumen hukum yang dapat dijadikan alat bukti di kemudian hari.

Permasalahan timbul ketika dalam beberapa kasus penyewa melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat berupa keterlambatan pengembalian kendaraan, tidak membayar biaya sewa secara penuh, menyalahgunakan kendaraan untuk tindakan pidana, atau bahkan membawa lari mobil tanpa jejak. Dalam kondisi demikian, pihak penyedia jasa rental mobil mengalami kesulitan dalam menempuh jalur hukum karena tidak memiliki alat bukti berupa perjanjian tertulis yang dapat menunjukkan kesepakatan dan tanggung jawab hukum penyewa. Ketiadaan perjanjian tertulis menimbulkan kelemahan dalam pembuktian hukum di pengadilan, sehingga hak-hak penyedia jasa rental sering kali tidak terlindungi secara optimal. Hal ini diperparah dengan kurangnya pemahaman pelaku usaha mengenai pentingnya aspek legal formal dalam menjalankan usahanya.

Fenomena ini mencerminkan adanya kesenjangan antara teori hukum yang ideal dengan praktik hukum yang terjadi di lapangan. Dalam teori, hukum memberikan perlindungan terhadap para pihak dalam suatu perjanjian, namun perlindungan tersebut hanya dapat diakses apabila terdapat alat bukti yang sah, seperti kontrak tertulis. Dalam praktik, pelaku usaha kecil sering kali mengabaikan formalitas hukum karena keterbatasan sumber daya, waktu, atau kepercayaan yang berlebihan terhadap pelanggan. Akibatnya, ketika terjadi wanprestasi, posisi mereka menjadi lemah dan sulit untuk menuntut keadilan melalui mekanisme hukum formal.

Lebih lanjut, dalam masyarakat yang masih memiliki karakteristik hukum yang bersifat informal atau berbasis kekeluargaan, penyelesaian sengketa akibat wanprestasi dalam hubungan sewa menyewa lebih banyak ditempuh melalui jalur non-formal seperti mediasi, negosiasi, atau bahkan pembiaran karena enggan berurusan dengan aparat penegak hukum. Hal ini juga menjadi tantangan bagi penegakan hukum di tingkat masyarakat akar rumput, yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan berkurangnya kepercayaan terhadap sistem hukum yang ada.

Berangkat dari latar belakang tersebut, maka penelitian ini diarahkan untuk mengkaji bentuk wanprestasi yang terjadi dalam sewa mobil tanpa perjanjian tertulis di UD. Rizki Transportasi Kisaran, menganalisis faktor penyebabnya, serta mengevaluasi bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi pelaku usaha rental mobil dalam kondisi serupa. Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai pentingnya dokumen hukum dalam praktik perjanjian, sekaligus mendorong kesadaran hukum di kalangan pelaku usaha kecil.

Penelitian ini menjadi penting bukan hanya sebagai kajian akademik semata, melainkan juga sebagai kontribusi praktis dalam mengembangkan pola hubungan hukum yang lebih sehat dan terlindungi antara pelaku usaha dan konsumen dalam bidang jasa transportasi. Dengan demikian, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan dasar rekomendasi untuk mendorong penggunaan perjanjian tertulis dalam praktik sewa menyewa, serta memperkuat sistem perlindungan hukum bagi pelaku usaha kecil menengah di Indonesia.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris dengan metode kualitatif deskriptif. Pendekatan empiris dipilih karena penelitian ini berfokus pada perilaku hukum yang terjadi dalam masyarakat, khususnya praktik sewa mobil tanpa kontrak tertulis dan akibat wanprestasi yang timbul dari praktik tersebut. Metode kualitatif memungkinkan peneliti menggali makna, persepsi, dan pengalaman para pihak yang terlibat secara mendalam.

Pengumpulan data dilakukan melalui teknik wawancara mendalam dengan pemilik dan staf manajemen UD. Rizki Transportasi, serta dengan pihak-pihak yang pernah terlibat sebagai penyewa mobil. Selain itu, dilakukan observasi langsung terhadap kegiatan usaha serta studi dokumen berupa catatan transaksi, laporan kehilangan, dan upaya penyelesaian sengketa yang pernah dilakukan. Data sekunder diperoleh dari literatur hukum, peraturan perundang-undangan, serta dokumen-dokumen akademik yang relevan. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan menafsirkan data yang diperoleh berdasarkan kerangka hukum wanprestasi dan prinsip-prinsip perjanjian dalam KUHPerdata. Fokus analisis diarahkan pada bagaimana bentuk wanprestasi yang terjadi, faktor penyebabnya, dampak terhadap pihak rental, serta bentuk penyelesaian hukum atau non-hukum yang ditempuh.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bentuk Wanprestasi dalam Praktik Sewa Mobil Tanpa Perjanjian Tertulis di UD. Rizki Transportasi Kisaran

Wanprestasi atau cidera janji merupakan suatu kondisi di mana pihak yang terikat dalam suatu perjanjian gagal untuk memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati. Dalam Pasal 1238 KUHPerdata disebutkan bahwa debitur dinyatakan lalai bila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis telah dinyatakan lalai atau karena dengan lewatnya waktu telah nyata bahwa ia tidak akan memenuhi kewajibannya. Dalam hubungan sewa mobil antara penyewa dan pemilik rental, penyewa adalah pihak debitur yang wajib memenuhi prestasi, seperti mengembalikan kendaraan tepat waktu, menjaga kondisi kendaraan, dan membayar biaya sewa sesuai perjanjian.

Dalam praktik yang terjadi di UD. Rizki Transportasi, berbagai bentuk wanprestasi ditemukan, terutama karena tidak adanya perjanjian tertulis sebagai dasar hukum formal yang jelas antara penyewa dan pihak perusahaan. Salah satu bentuk wanprestasi yang paling dominan adalah keterlambatan pengembalian mobil. Penyewa kerap mengabaikan waktu pengembalian yang telah disepakati secara lisan dan bahkan dalam beberapa kasus memperpanjang masa peminjaman tanpa pemberitahuan atau persetujuan dari pihak rental. Hal ini sangat merugikan, karena mobil tidak dapat disewakan kepada konsumen lain, dan pemasukan perusahaan pun tertunda.

Bentuk lain dari wanprestasi adalah ketidakmampuan penyewa dalam memenuhi pembayaran biaya sewa. Meskipun di awal telah disepakati tarif tertentu, beberapa penyewa tidak melunasi pembayaran secara penuh atau bahkan tidak membayar sama sekali. Karena tidak ada perjanjian tertulis, pihak penyewa seringkali berdalih bahwa tidak ada ketentuan yang mengikat secara hukum mengenai jumlah dan waktu pembayaran, sehingga menyulitkan pemilik rental untuk menagih kewajiban mereka.

Selain itu, ditemukan pula bentuk wanprestasi yang bersifat lebih serius, seperti penyalahgunaan kendaraan sewaan untuk kegiatan ilegal, seperti membawa narkoba, miras, atau digunakan untuk melakukan tindak pidana. Dalam satu kasus yang terjadi pada tahun 2023, salah satu kendaraan sewaan UD. Rizki Transportasi ditemukan digunakan untuk membawa barang hasil pencurian lintas kabupaten. Meskipun kendaraan berhasil diamankan, citra perusahaan menjadi tercoreng dan pemilik kendaraan harus menjalani pemeriksaan polisi yang menguras waktu dan energi. Dalam hal ini, kerugian yang dialami tidak hanya berupa kerugian materiil, tetapi juga kerugian immateriil seperti nama baik usaha. Faktor penyebab utama dari munculnya berbagai bentuk wanprestasi ini adalah tidak adanya dokumen tertulis yang dapat dijadikan sebagai bukti di hadapan hukum. Ketika hanya mengandalkan kesepakatan lisan, tidak ada kejelasan secara hukum mengenai batas waktu sewa, besaran biaya, dan tanggung jawab hukum apabila terjadi kerusakan atau kehilangan kendaraan. Pihak penyewa pun merasa tidak terikat secara hukum dan memiliki keleluasaan untuk menghindari tanggung jawab. Sementara itu, pemilik rental berada dalam posisi yang lemah karena tidak memiliki bukti sah untuk menuntut haknya melalui jalur hukum formal.

Dalam konteks hukum pembuktian, Pasal 1866 KUHPerdata menyebutkan bahwa alat bukti dalam hukum perdata meliputi bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Tanpa adanya perjanjian tertulis, proses pembuktian menjadi bergantung pada

saksi atau pengakuan sepihak, yang sering kali sulit diperoleh atau bahkan diperdebatkan. Hal ini menjadi hambatan serius dalam proses penyelesaian sengketa secara litigasi, karena hakim cenderung membutuhkan bukti otentik yang jelas dan meyakinkan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa bentuk wanprestasi yang terjadi dalam praktik sewa mobil tanpa perjanjian tertulis di UD. Rizki Transportasi sangat beragam, mulai dari keterlambatan pengembalian, tidak membayar biaya sewa, hingga penyalahgunaan kendaraan. Seluruh bentuk wanprestasi tersebut pada akhirnya berakar pada kelemahan bukti hukum karena tidak adanya dokumen perjanjian yang mengikat secara formal.

2. Upaya Penyelesaian terhadap Wanprestasi dalam Sewa Mobil Tanpa Perjanjian Tertulis dari Perspektif Hukum Perdata

Dalam konteks hukum perdata, penyelesaian sengketa akibat wanprestasi idealnya dapat dilakukan melalui beberapa tahapan, mulai dari penyelesaian secara kekeluargaan (non-litigasi), hingga penyelesaian melalui pengadilan (litigasi). Namun, dalam praktiknya, penyelesaian sengketa sewa mobil tanpa dokumen tertulis menghadapi kendala yang sangat besar, terutama dalam aspek pembuktian. Dalam kasus-kasus wanprestasi yang terjadi di UD. Rizki Transportasi, pendekatan pertama yang ditempuh adalah pendekatan kekeluargaan. Pemilik rental biasanya menghubungi penyewa melalui telepon atau mendatangi kediamannya secara langsung untuk menagih pembayaran atau meminta pengembalian kendaraan. Pendekatan ini sering kali membuahkan hasil, terutama apabila penyewa masih berdomisili di wilayah yang sama dan bersedia untuk menyelesaikan persoalan secara damai. Namun, pendekatan ini tidak selalu berhasil, terutama ketika penyewa menghindar atau menghilang tanpa jejak. Ketika pendekatan kekeluargaan gagal, pihak rental mencoba menempuh jalur hukum dengan melaporkan kasus ke kepolisian. Namun, karena tidak memiliki dokumen perjanjian yang sah, laporan mereka sering kali ditanggapi secara terbatas. Pihak kepolisian membutuhkan bukti adanya unsur pidana atau penipuan agar dapat memproses laporan lebih lanjut. Dalam banyak kasus, penyewa berdalih bahwa kendaraan disewa atas dasar kepercayaan tanpa ketentuan tertulis, sehingga tidak ada dasar hukum kuat untuk menyatakan adanya pelanggaran. Hal ini menunjukkan kelemahan perlindungan hukum bagi pelaku usaha yang tidak melandasi kegiatan usahanya dengan sistem administrasi dan dokumentasi hukum yang memadai. Dari perspektif hukum perdata, pemilik rental sebenarnya dapat mengajukan gugatan wanprestasi di pengadilan negeri sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdata yang mengatur tentang ganti rugi akibat wanprestasi. Akan tetapi, tanpa adanya kontrak tertulis, hakim akan sangat berhati-hati dalam memutuskan perkara karena kurangnya dasar hukum yang jelas mengenai kesepakatan antara para pihak. Dalam sistem hukum Indonesia yang menganut prinsip pembuktian formal, keberadaan kontrak menjadi syarat penting untuk membuktikan adanya perikatan dan pelanggaran atas isi perikatan tersebut. Karena itu, beberapa upaya alternatif penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh meliputi mediasi di luar pengadilan, pemanfaatan jasa mediator komunitas, atau melalui organisasi pengusaha rental apabila tersedia. Sayangnya, di Kabupaten Asahan belum terdapat asosiasi formal yang menaungi usaha rental mobil, sehingga upaya kolektif atau advokasi bersama masih sangat lemah. Hal ini membuat pemilik rental seperti UD. Rizki Transportasi harus menanggung sendiri risiko hukum dan ekonomi akibat tidak adanya dukungan kelembagaan.

Dalam pandangan yang lebih luas, permasalahan ini menggambarkan pentingnya literasi hukum bagi pelaku usaha mikro dan kecil agar mampu membentengi aktivitas usahanya dengan dokumen hukum yang sah. Penggunaan kontrak standar

perjanjian sewa yang mencantumkan identitas penyewa, jangka waktu sewa, tanggung jawab atas kerusakan, dan konsekuensi hukum jika terjadi pelanggaran akan memberikan kepastian hukum dan kekuatan pembuktian di kemudian hari. Kontrak tertulis tidak hanya melindungi pihak rental, tetapi juga memberikan kejelasan bagi penyewa mengenai hak dan kewajibannya. Dengan demikian, upaya penyelesaian yang dilakukan oleh UD. Rizki Transportasi dalam menghadapi wanprestasi masih didominasi oleh pendekatan informal dan kekeluargaan, dengan efektivitas yang bergantung pada itikad baik penyewa. Sementara upaya hukum secara formal menghadapi hambatan serius karena lemahnya alat bukti. Kondisi ini menegaskan urgensi penerapan sistem dokumentasi kontrak tertulis dalam praktik sewa menyewa agar perlindungan hukum dapat ditegakkan secara optimal.

D. KESIMPULAN

Bentuk wanprestasi dalam sewa mobil tanpa perjanjian tertulis di UD. Rizki Transportasi meliputi keterlambatan pengembalian kendaraan, ketidakmampuan membayar biaya sewa, hingga penyalahgunaan kendaraan untuk kegiatan ilegal. Ketiadaan perjanjian tertulis mengakibatkan lemahnya kedudukan hukum pihak rental dalam membuktikan adanya pelanggaran, sehingga menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil. Upaya penyelesaian wanprestasi pada praktik sewa mobil tanpa kontrak tertulis masih bersifat informal, mengandalkan mediasi dan pendekatan kekeluargaan. Upaya hukum formal melalui kepolisian atau pengadilan terkendala karena kurangnya alat bukti tertulis yang sah, menunjukkan pentingnya pembenahan sistem dokumentasi hukum dalam transaksi sewa menyewa.

E. DAFTAR PUSTAKA.

indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Subekti, R. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Abdulkadir Muhammad. (2001). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Salim HS. (2010). *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata*. Jakarta: Rajawali Pers.

Soerjono Soekanto. (1986). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Rajawali.

Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata. (1982). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.

Mertokusumo, Sudikno. (1999). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Huala Adolf. (2014). *Aspek-Aspek Penyelesaian Sengketa Internasional*. Jakarta: Rajawali Pers.

Soepomo. (2002). *Hukum Perdata: Hukum Perorangan dan Kekeluargaan*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Hukumonline.com. (2021). *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dalam Hukum Perdata*. Diakses dari: https://www.hukumonline.com