

Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari

Affa Sjam

Affasjam12@yahoo.com

Taufik Yahya

Taufik_yahya@unja.ac.id

Firya Oktaviarni

Firyaoktaviarni@unja.ac.id

Fakultas Hukum Universitas Jambi

Article History:

Submitted :6 Desember 2021; Accepted: 13 Februari 2022; Published: 13 Februari 2022

Abstract

The purpose of this study is to identify and analyze the implementation of the kiosk rental agreement, and the causes of default in the implementation of the Muara Bulian terminal kiosk rental agreement, Batanghari Regency. This research method is Juridical Empirical. The implementation of the rental agreement for the Muara Bulian terminal kiosk in Batanghari Regency has not been carried out properly, the tenant has defaulted by violating the agreement letter by making the place of business as a place of residence, making payment for kiosk rental arrears, transferring the kiosk rental to another party, and paying the kiosk rental in installments. . The cause of default in the implementation of the Muara Bulian terminal lease agreement, Batanghari Regency is decreased business income resulting in tenants being in arrears on kiosk rental payments, to save time and costs for tenants to make the place of business as a place to live, uncertain business income makes tenants pay kiosk rentals in installments, and the lack of buyers makes the tenants look for another place of business and shift the kiosk rental to another party.

Keywords: **Implementation; Lease agreement; Terminal Kiosk.**

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios, dan penyebab terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari. Metode Penelitian ini *Yuridis Empiris*. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari belum terlaksana dengan baik, penyewa melakukan wanprestasi dengan melanggar surat perjanjian dengan menjadikan tempat usaha sebagai tempat tinggal, melakukan penunggakkan pembayaran sewa kios, mengalihkan sewa kios ke pihak lain, dan melakukan pembayaran sewa kios dengan

mencuil. Penyebab terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari adalah pendapatan usaha menurun mengakibatkan penyewa menunggak pembayaran sewa kios, untuk menghemat waktu dan biaya penyewa menjadikan tempat usaha sebagai tempat tinggal, pendapatan usaha yang tidak menentu membuat penyewa membayar sewa kios dengan mencuil, serta sepinya pembeli membuat penyewa mencari tempat usaha lain dan mengalihkan sewa kios ke pihak lain.

Kata Kunci: **Pelaksanaan; Perjanjian Sewa Menyewa; Kios Terminal.**

A. Pendahuluan

Di era reformasi ini, globalisasi ekonomi berkembang sangat pesat. Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dengan masyarakat lainnya, sehingga timbul perjanjian. Perjanjian merupakan suatu yang dibahas tentang kekayaan harta benda diantara kedua belah pihak pada hubungan hukum yang mana pihak yang satu melakukan perjanjian ataupun tidak dilakukannya suatu persoalan dan pihak satunya lagi menuntutnya dengan melaksanakan perjanjian yang telah diperjanjikan sebelumnya.¹

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.²

“Perjanjian terdiri dari berbagai klasifikasi yaitu perjanjian yang diberi nama serta yang tidak diberi nama. Perjanjian yaitu suatu kesepakatan yang mempunyai suatu nama terkhusus atau tertentu serta diatur pada Undang-Undang secara khusus, seperti perjanjian sewa-menyewa”.³

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis dengan isi para pihak mengikatkan dirinya satu sama lainnya dalam waktu yang ditentukan serta memiliki nilai harga yang telah disepakati sehingga menimbulkan suatu kewajiban untuk penyewa membayarkan barang atau bangunan yang disewakannya.⁴

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain

¹Destisa Nainggolan, Egi Ahmad Fahrezi, dan Yuandar Daniel Ndraha, Tinjauan Yuridis Mengenai Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Iso Tank (Analisis Putusan Nomor 121/PDT.G/2018/PN JKT.SEL), *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* Vol. 2 No.2, 2021, hlm. 265.

²Cindi Kondo, Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko), *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 1 No. 3, 2013, hlm. 145.

³Destisa Nainggolan, Egi Ahmad Fahrezi, dan Yuandar Daniel Ndraha, *loc. Cit.*

⁴I Made Sukayasa, I Nyoman Putu Budiarta, dan Luh Putu Suryani, Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko), *Jurnal Konstruksi Hukum* Vol. 2, No. 1, 2021, hlm. 98.

itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa menyewa oleh pemakai kepada pemilik aslinya.⁵

Sebelum melakukan penyewaan tempat yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan usahanya, penyewa haruslah mengetahui bahwa dalam melakukan kegiatan tersebut si penyewa harus melakukan suatu perjanjian terlebih dahulu kepada pihak pengelola toko di suatu lokasi yang telah dijangkau oleh pelaku usaha tersebut agar terjadinya suatu kesepakatan atas persewaan tersebut.

“Jikalau perjanjian menetapkan jangka waktu atau batas waktu di dalam mana perjanjian harus dilaksanakan, pihak yang gagal melaksanakan perjanjian dalam batas waktu tersebut akan dinyatakan telah melanggar perjanjian atau disebut dengan wanprestasi”.⁶

Penelitian ini menganalisis perjanjian sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari yang merupakan salah satu objek retribusi yang dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Batanghari. Sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari Nomor 4 Tahun 2019 tentang Retribusi Jasa Usaha Pasal 1 menjelaskan bahwa, “Retribusi Terminal adalah pelayanan penyediaan tempat parkir untuk kendaraan penumpang dan bis umum, tempat kegiatan usaha dan fasilitas lainnya di lingkungan terminal yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah”.

Kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari tidak diperjualbelikan melainkan disewakan kepada penyewa yang ingin melakukan kegiatan usaha. Berdasarkan Peraturan Bupati Batang Hari Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Retribusi Terminal Pasal 2 Ayat (15) dijelaskan bahwa:

Setiap orang pribadi/badan yang menempati toko/kios di terminal sebelum menempati kios mengajukan permohonan yang telah ditandatangani oleh pemohon kepada Kepala Dinas, dengan melampirkan persyaratan:

a. Untuk perusahaan angkutan/badan:

1. Surat Penunjukkan Perusahaan.
2. Fotocopy Izin Usaha Angkutan.
3. Fotocopy Izin Trayek.
4. Fotocopy KTP Pemohon.
5. Pas Photo ukuran 4 x 6 sebanyak 3 (tiga) lembar.

b. Untuk orang pribadi:

⁵Yuliani, Nanda Amalia, dan Tri Widya Kurniasari, Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe), *Jurnal Ilmiah* Volume 1 Nomor 1, 2020, hlm. 76.

⁶Rosa Agustina, Suharnoko, et al, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hlm. 111.

1. Fotocopy KTP Pemohon.
2. Pas Photo ukuran 4 x 6 sebanyak 3 (tiga) lembar.
3. Fotocopy Kartu Keluarga (KK).

Ayat (16)

Berkas permohonan yang dinyatakan lengkap dan memenuhi persyaratan diberi tanda bukti penerimaan berkas.

Ayat (17)

Kepala Dinas melalui Kepala Bidang/Kasi yang bersangkutan memproses permohonan yang telah memenuhi persyaratan.

Ayat (18)

Kepala Dinas melalui Kepala Bidang/Kasi yang bersangkutan membuat Surat Perjanjian tentang Sewa Menyewa Toko/Kios paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak persyaratan dinyatakan lengkap.

Ayat (19)

Setelah Surat Perjanjian Sewa Menyewa toko/kios ditandatangani oleh Kepala Dinas/Kepala Bidang maka pemohon diwajibkan membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta diberi tanda bukti pembayaran.

Ayat (20)

Wajib Retribusi membayar retribusi untuk sewa menyewa toko/kios kepada Bendahara Penerimaan atau petugas yang ditunjuk berdasarkan tarif retribusi di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari Nomor 20 Tahun 2011 tentang Retribusi Terminal.

Ayat (21)

Bendahara Penerimaan atau petugas yang ditunjuk memberikan SSRD atas pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (20) kepada Wajib Retribusi sebagai tanda terima pembayaran retribusi.

Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari memiliki 22 unit kios dengan berbagai jenis usaha. Masing-masing unit kios memiliki ukuran dan harga sewa yang berbeda-beda. Uang hasil sewa kios merupakan uang retribusi milik daerah yang akan masuk ke dalam kas daerah, dan menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Batanghari. Sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari Nomor 4 Tahun 2019 tentang Retribusi Jasa Usaha Pasal 62 Ayat (2) menjelaskan bahwa "hasil pemungutan retribusi harus disetor seluruhnya ke Kas Daerah sebagai Pendapatan Asli Daerah dan tidak boleh dipotong oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah untuk biaya apapun atau alasan apapun".

Dalam perjanjian sewa menyewa ini dilakukan oleh kedua belah pihak dan dituangkan dalam surat perjanjian sewa menyewa, kemudian ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu Kepala Dinas terkait dan pihak penyewa di atas materai dan melibatkan pihak lain sebagai saksi. Dalam

surat perjanjian tersebut telah diuraikan pasal-pasal yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak dan tidak boleh dilanggar oleh keduanya. Namun pihak penyewa justru melanggar perjanjian atau wanprestasi. Berikut data yang diperoleh dari Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari sebagaimana terlihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 1
Jumlah Penyewa yang Melakukan Wanprestasi Sewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari Tahun 2018-2020

No	Tahun	Jumlah Penyewa	Jumlah yang melakukan Wanprestasi
1	2018	22	9
2	2019	22	11
3	2020	22	15

Sumber Data: Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

Berdasarkan tabel 1 dapat diketahui bahwa selama 3 (tiga) tahun terakhir, jumlah penyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari yang melakukan wanprestasi meningkat. Jumlah populasi yang ada dalam penelitian ini yaitu 22 penyewa yang menyewa kios terminal Muara Bulian, namun dari 22 penyewa hanya 15 penyewa saja yang dijadikan sampel penelitian untuk dilakukan wawancara, karena pada tahun 2020 hanya terdapat 15 orang penyewa yang melakukan wanprestasi.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. “Penelitian empiris artinya dalam mengumpulkan fakta-fakta sosial atau permasalahan hukum secara terstruktur dan materi hukum positif dapat diperoleh dari kegiatan-kegiatan mempelajari bahan-bahan hukum terkait”.⁷ “Penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum dengan meneliti implementasi atau pelaksanaan peraturan perundang undangan di masyarakat”.⁸ “Penelitian hukum sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”.⁹

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari

Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari mulai beroperasi pada tahun 90an. Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari merupakan salah satu objek retribusi yang dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Batanghari. Hal ini juga ada didalam Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari Nomor 4 Tahun 2019 tentang Retribusi

⁷Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV Mandar Maju, Bandung, 2016, hlm. 3.

⁸Jonaedi Efendi, dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Group, Depok, 2018, hlm. 76.

⁹Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 32.

Jasa Usaha Pasal 5 Ayat (1) menjelaskan bahwa, “Objek Retribusi Terminal adalah pelayanan tempat parkir untuk kendaraan penumpang dan bis umum, tempat kegiatan usaha dan fasilitas lainnya dilingkungan terminal, yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah”.

Kios terminal Muara Bulian menjadi salah satu penyumbang Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Batanghari. Kios disewakan kepada penyewa yang ingin melakukan kegiatan usaha. Berikut jumlah kios berdasarkan jenis usahanya yang ada di terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari:

Tabel 2
Jumlah Kios Berdasarkan Jenis Usaha di Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari Tahun 2020

No	Jenis Usaha	Jumlah Kios
1	Warung Manisan	7
2	Warung Kopi	3
3	Warung Makan	3
4	Pangkas Rambut	2
5	Obat Herbal dan Parfum Non Alkohol	1
6	Warung Konter Hp	2
7	Servis Komputer	1
8	Loket Pembuatan Sertifikat Listrik	1
9	Loket PO Sari Mustika	1
10	Warung Jahit	1
Total		22

Sumber Data: Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

Berdasarkan tabel 2 dapat diketahui bahwa terdapat 22 unit kios dengan berbagai jenis usaha yang terdapat di terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari. Masing-masing unit kios memiliki ukuran dan harga sewa yang berbeda-beda. Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari Nomor 4 Tahun 2019 tentang Retribusi Jasa Usaha Pasal 8 diketahui bahwa besarnya tarif retribusi terminal sebagai berikut:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. Ukuran 2 × 4 M | Rp. 900.000,-/Tahun |
| 2. Ukuran 3 × 2 M | Rp.1.000.000,-/Tahun |
| 3. Ukuran 5 × 4 M | Rp.1.400.000,-/Tahun |
| 4. Ukuran 3 × 5,5 M | Rp.1.250.000,-/Tahun |
| 5. Ukuran 4 × 8 M | Rp.2.000.000,-/Tahun |
| 6. Ukuran 5 × 12 M | Rp.2.700.000,-/Tahun |
| 7. Ukuran 17 × 5 M | Rp.3.800.000,-/Tahun |

Berikut jumlah kios berdasarkan ukuran kios yang ada di terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari:

Tabel 3

**Jumlah Kios Berdasarkan Ukuran Kios di Terminal Muara Bulian Kabupaten
Batanghari Tahun 2020**

No	Ukuran Kios	Jumlah Kios
1	2 × 4 M	2
2	3 × 2 M	6
3	5 × 4 M	1
4	3 × 5,5 M	6
5	4 × 8 M	5
6	5 × 12 M	1
7	17 × 5 M	1
Total		22

Sumber Data: Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

Berdasarkan tabel 3 dapat diketahui bahwa kios yang ada di terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari memiliki berbagai ukuran yang berbeda-beda. Bagi penyewa yang ingin menyewa kios, harus mengikuti berbagai prosedur dalam sewa menyewa kios. Berdasarkan Peraturan Bupati Batang Hari Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Retribusi Terminal Pasal 2 Ayat (15) menjelaskan bahwa:

Setiap orang pribadi/badan yang menempati toko/kios di terminal sebelum menempati kios mengajukan permohonan yang telah ditandatangani oleh pemohon kepada Kepala Dinas, dengan melampirkan persyaratan:

- a. Untuk perusahaan angkutan/badan :
 1. Surat Penunjukkan Perusahaan.
 2. Fotocopy Izin Usaha Angkutan.
 3. Fotocopy Izin Trayek.
 4. Fotocopy KTP Pemohon.
 5. Pas Photo ukuran 4 x 6 sebanyak 3 (tiga) lembar.
- b. Untuk orang pribadi :
 1. Fotocopy KTP Pemohon.
 2. Pas Photo ukuran 4 x 6 sebanyak 3 (tiga) lembar.
 3. Fotocopy Kartu Keluarga (KK).

Setelah mengajukan permohonan, dan berkas permohonan yang dinyatakan lengkap dan memenuhi persyaratan diberi tanda bukti penerimaan berkas. Kepala Dinas melalui Kepala Bidang/Kasi yang bersangkutan memproses permohonan yang telah memenuhi persyaratan, dan membuat Surat Perjanjian tentang Sewa Menyewa Toko/Kios paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak persyaratan dinyatakan lengkap. Setelah Surat Perjanjian Sewa

Menyewa toko/kios ditandatangani oleh Kepala Dinas/Kepala Bidang maka pemohon diwajibkan membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta diberi tanda bukti pembayaran. Selanjutnya wajib retribusi membayar retribusi untuk sewa menyewa toko/kios kepada Bendahara Penerimaan atau petugas yang ditunjuk berdasarkan tarif retribusi yang telah ditentukan. Bendahara Penerimaan atau petugas yang ditunjuk memberikan Surat Setoran Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SSRD adalah surat yang oleh Wajib Retribusi digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran retribusi yang terutang ke Kas Daerah.¹⁰

Berikut tata cara pembayaran retribusi kios terminal yang wajib dilakukan oleh pihak kedua selaku penyewa yang didasarkan pada Peraturan Bupati Batang Hari Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Retribusi Terminal Pasal 3 Ayat (1) sampai (4) sebagai berikut:

1. Pembayaran retribusi yang terutang harus dilakukan secara tunai/lunas.
2. Pembayaran retribusi dilakukan selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari sejak diterbitkan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.
3. Wajib Retribusi melakukan pembayaran kepada Bendahara Penerimaan Dinas atau petugas yang ditunjuk.

Wajib Retribusi melakukan pembayaran sewa kios/toko setiap tanggal 5 awal tahun, sesuai dengan Surat Perjanjian yang telah ditandatangani. Namun pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari hingga saat ini masih belum terlaksana dengan baik, karena dari 22 penyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, ada 15 penyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari yang melakukan wanprestasi, penyewa melanggar isi surat perjanjian tentang sewa menyewa toko/ruko/kios/los milik atau yang dikelola Pemerintah Kabupaten Batanghari, yang dimana sebelum penyewa menempati kios, penyewa harus memenuhi semua kewajiban yang didasarkan pada surat perjanjian yang telah ditandatangani oleh pihak kedua selaku penyewa dan pihak pertama selaku pemerintah daerah yang dimana diwakilkan oleh kepala dinas perhubungan Kabupaten Batanghari serta ditandatangani oleh saksi-saksi, namun setelah penyewa menempati kios yang disewakan, penyewa melakukan wanprestasi.¹¹

¹⁰Wawancara dengan Dwi Wasto Asmi, S.IP Kabid Penataan Lalu Lintas dan Terminal Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 31 Agustus 2021.

¹¹Wawancara dengan Dwi Wasto Asmi, S.IP Kabid Penataan Lalu Lintas dan Terminal Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 31 Agustus 2021.

2. Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari

Wanprestasi merupakan pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh seseorang dengan melibatkan orang lain sebagai pihak yang dirugikan. Wanprestasi dapat terjadi karena disebabkan oleh debitur yang sama sekali tidak memenuhi perikatan, debitur terlambat memenuhi perikatan, dan debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.¹²

Wanprestasi terjadi apabila ada salah satu pihak yang melanggar janji sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Suatu perjanjian dianggap terlanggar karena terjadi permasalahan antara keduanya dan salah satu pihak tidak bisa menerima kerugian tersebut.¹³

Hal demikian sebenarnya sering terjadi dalam perjanjian sewa menyewa. Wanprestasi tidak akan timbul apabila salah satu pihak tidak lalai atau dalam hal ini tidak secara sengaja melakukan pelanggaran terhadap pelaksanaan kewajibannya terhadap perjanjian yang telah disepakati. Terjadinya wanprestasi, akan memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap hak bagi yang telah dirugikannya.

Dalam kasus ini, terdapat beberapa penyewa yang melakukan wanprestasi sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari. Berikut pengelompokan bentuk wanprestasi, antara lain:

1. Menjadikan Tempat Usaha Sebagai Tempat Tinggal

Penyewa yang melakukan wanprestasi sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari dengan menjadikan tempat usaha yang mereka jalankan sebagai tempat tinggal ada 3 penyewa, artinya penyewa telah melanggar isi perjanjian dalam Pasal 1.¹⁴

Dalam surat perjanjian tentang sewa menyewa toko/ruko/kios/los milik atau yang dikelola Pemerintah Kabupaten Batanghari Pasal 1 dijelaskan bahwa:

Pihak kedua berjanji kepada pihak pertama Ruko/Toko/Kios/Los yang terletak di Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari dengan ukuran tertentu yang digunakan sebagai tempat untuk usaha bukan tempat tinggal, untuk berjualan/usaha.

Berikut daftar nama penyewa yang menjadikan tempat usaha sebagai tempat tinggal pada kios terminal Muara Bulian:

¹²Lukman Santoso, *loc. Cit.*

¹³Wawancara dengan Dwi Wasto Asmi, S.IP Kabid Penataan Lalu Lintas dan Terminal Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 31 Agustus 2021.

¹⁴Wawancara dengan R. April Roni S, SE. Kasi Penataan Parkir, Terminal dan Adl Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 31 Agustus 2021.

Tabel 4
Daftar Penyewa yang Menjadikan Tempat Usaha Sebagai Tempat Tinggal pada Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari pada Tahun 2020

No	Nama Penyewa	Jenis Usaha	Ukuran Kios	Alamat Tempat Tinggal
1	M. Subagyo	Warung Makan	3 × 3 M	Desa Aur Gading RT. 10 Kec. Batin XXIV
2	Suryani	Warung Kopi	3 × 3 M	Desa Pelayangan RT. 06 Dusun III Kec. Muara Tembesi
3	Hartini	Warung Manisan	3 × 5,5 M	Desa Serasah RT. 02 Kec. Pelayung

Sumber Data: Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

Berdasarkan tabel 4 diketahui bahwa ada 3 penyewa yang menjadikan tempat usaha sebagai tempat tinggal pada kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

Dari penelitian yang dilakukan, ditemukan berbagai alasan penyewa melakukan wanprestasi, hal ini dijelaskan sebagai berikut:

- a. M. Subagyo, menjadikan kios sebagai tempat tinggal karena jarak rumah pihak penyewa yang terlalu jauh dengan tempat usaha yang dijalankan.¹⁵
- b. Suryani, peralatan usaha yang dilakukan berada di kios ini, akses untuk membeli bahan baku juga dekat, sehingga aktivitas dihabiskan seharian di kios ini.¹⁶
- c. Hartini, untuk menghemat waktu dan biaya menjadikan kios sebagai tempat tinggal.¹⁷

2. Menunggak Pembayaran Sewa Kios

Penyewa yang melakukan wanprestasi sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari dengan Menunggak Pembayaran Sewa Kios ada 7 penyewa, artinya penyewa telah melanggar isi perjanjian dalam Pasal 4.¹⁸

Dalam surat perjanjian tentang sewa menyewa toko/ruko/kios/los milik atau yang dikelola Pemerintah Kabupaten Batanghari Pasal 4 dijelaskan bahwa:

Pihak kedua berjanji sejak ditempatinya Ruko/Toko/Kios/Los tersebut dalam pasal 1 membayar uang sewa Ruko/Toko/Kios/Los yang telah ditetapkan

¹⁵Wawancara dengan M. Subagyo Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 1 September 2021.

¹⁶Wawancara dengan Suryani Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 4 September 2021.

¹⁷Wawancara dengan Hartini Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 4 September 2021.

¹⁸Wawancara dengan R. April Roni S, SE. Kasi Penataan Parkir, Terminal dan Adl Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 31 Agustus 2021.

dengan Peraturan Daerah Kabupaten Batanghari Nomor: 4 Tahun 2019 Tentang Retribusi Jasa Usaha.

Berikut daftar nama penyewa yang menunggak pembayaran sewa pada kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari:

Tabel 5
Daftar Penyewa yang Menunggak Pembayaran Sewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari pada Tahun 2020

No	Nama Penyewa	Jenis Usaha	Ukuran Kios
1	Suja'i	Obat Herbal dan Parfum non Alkohol	3 × 3 M
2	Anwar	Pangkas Rambut	4 × 8 M
3	Siti Rohani	Warung Manisan	5 × 4 M
4	Nur Hasanah	Warung Kopi	4 × 8 M
5	Deddy Chandra	Pangkas Rambut	2 × 4 M
6	Syaparudin	Loket PO Sari Mustika	4 × 8 M
7	Ahmad Yani	Warung Makan	17 × 5 M

Sumber Data: Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

Berdasarkan tabel 5 diketahui bahwa ada 7 penyewa yang menunggak pembayaran sewa pada kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari. Dari penelitian yang dilakukan, ditemukan berbagai alasan penyewa melakukan wanprestasi, hal ini dijelaskan sebagai berikut:

- a. Suja'i, usaha obat herbal dan dan Parfum non Alkohol yang dijalankan sepi pembeli membuat pendapatan usahanya juga mengalami penurunan, sehingga tidak dapat membayar sewa kios tepat waktu.¹⁹
- b. Anwar, efek pandemi membuat pendapatan usaha pangkas rambut menurun drastis sehingga tidak dapat melakukan pembayaran sewa kios.²⁰
- c. Siti Rohani, sedikitnya pengunjung terminal membuat dagangan sering tidak laku terjual, sehingga berdampak pada pendapatan, dalam sehari biasanya penghasilan Rp. 70.000, sekarang dalam sehari hanya Rp. 30.000.²¹

¹⁹Wawancara dengan Suja'i Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 1 September 2021.

²⁰Wawancara dengan Anwar Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 1 September 2021.

²¹Wawancara dengan Siti Rohani Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 2 September 2021.

- d. Nur Hasanah, tidak dapat membayar sewa kios karena pendapatan usaha yang dijalankan menurun, sehingga menunggak sebulan pembayaran dari jangka waktu pembayaran yang telah ditentukan.²²
- e. Deddy Chandra, pendapatan usaha yang dijalankan menurun membuat tidak dapat membayar sewa kios, sehingga menunggak sebulan pembayaran dari jangka waktu pembayaran yang telah ditentukan.²³
- f. Syaparudin, omset penjualan menurun sehingga tidak sanggup untuk membayar uang sewa secara tepat waktu.²⁴
- g. Ahmad Yani, pandemi membuat aktivitas masyarakat menjadi terbatas, pengunjung jarang berdatangan ke terminal, sehingga pendapatan menjadi menurun dan hanya cukup buat makan sehari-hari.²⁵

3. Mengalihkan Sewa Kios Ke Pihak Lain

Penyewa yang melakukan wanprestasi sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari dengan Mengalihkan Sewa Kios Ke Pihak Lain ada 3 penyewa, artinya penyewa telah melanggar isi perjanjian dalam Pasal 9.²⁶

Dalam surat perjanjian tentang sewa menyewa toko/ruko/kios/los milik atau yang dikelola Pemerintah Kabupaten Batanghari Pasal 9 dijelaskan bahwa:

Pihak kedua berjanji tidak akan memindahkan hak sewa baik tertulis maupun dibawah tangan atas Ruko/Toko/Kios/Los tersebut baik sebagian maupun seluruhnya atau mengadakan persetujuan kerjasama dengan pihak ketiga yang berakibat kegiatan usaha pada Toko/Ruko/Kios/Los tersebut secara nyata dan berlanjut berpindah kepada pihak lain tanpa seizin Bupati Batanghari.

Berikut daftar nama penyewa yang mengalihkan sewa kios ke pihak lain di terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari:

Tabel 6
Daftar Penyewa yang Mengalihkan Sewa Kios Ke Pihak Lain di Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari pada Tahun 2020

No	Nama Penyewa	Jenis Usaha	Ukuran Kios
1	Ria	Warung Manisan	3 × 5,5M
2	Arneti Marlinda	Warung Manisan	3 × 5,5 M

²²Wawancara dengan Nur Hasanah Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 2 September 2021.

²³Wawancara dengan Deddy Chandra Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 3 September 2021.

²⁴Wawancara dengan Syafarudin Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 3 September 2021.

²⁵Wawancara dengan Ahmad Yani Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 4 September 2021.

²⁶Wawancara dengan R. April Roni S, SE. Kasi Penataan Parkir, Terminal dan Adl Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 31 Agustus 2021.

3	Sri Astuti	Warung Manisan	3 × 5,5 M
---	------------	----------------	-----------

Sumber Data: Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

Berdasarkan tabel 6 diketahui bahwa ada 3 penyewa yang mengalihkan sewa kios ke pihak lain di terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari. Dari penelitian yang dilakukan, ditemukan berbagai alasan penyewa melakukan wanprestasi, hal ini dijelaskan sebagai berikut:

- a. Ria, warung sepi membuat kios yang di sewakan di pindah tangankan ke pihak lain, jika melalui prosedur pemerintah daerah akan memakan waktu yang cukup lama.²⁷
- b. Arneti Marlinda, berpindahnya usaha yang dijalankan, sementara jangka waktu sewa kios masih beberapa bulan lagi, daripada kios kosong jadi disewakan saja ke pihak lain yang ingin menyewa kios disini.²⁸
- c. Sri Astuti, sepinya pembeli membuat usaha yang dijalankan dipindahkan ke tempat atau lokasi yang strategis.²⁹

4. Pembayaran Sewa Kios Dengan Mencicil

Penyewa yang melakukan wanprestasi sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari dengan Melakukan Pembayaran Sewa Kios Dengan Mencicil ada 2 penyewa, artinya penyewa telah melanggar isi perjanjian dalam Pasal 5.³⁰

Dalam surat perjanjian tentang sewa menyewa toko/ruko/kios/los milik atau yang dikelola Pemerintah Kabupaten Batanghari Pasal 5 dijelaskan bahwa:

Pihak kedua bersedia membayar uang sewa kepada Pemerintah Kabupaten Batanghari yang besarnya sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Batanghari Nomor: 4 Tahun 2019 Lampiran 1 Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi Terminal Toko/Ruko/Kios/Los pada Terminal Muara Bulian Januari-Desember sebesar tertentu pertahun dan dapat diperpanjang kembali dengan mengajukan permohonan perpanjangan kontrak paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya masa kontrak sewa menyewa.

Berikut daftar nama penyewa yang melakukan pembayaran sewa kios dengan mencicil di terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari:

Tabel 7

²⁷Wawancara dengan Ria Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 2 September 2021.

²⁸Wawancara dengan Arneti Marlinda Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 4 September 2021.

²⁹Wawancara dengan Sri Astuti Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 4 September 2021.

³⁰Wawancara dengan R. April Roni S, SE. Kasi Penataan Parkir, Terminal dan Adl Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 31 Agustus 2021.

**Daftar Penyewa yang Melakukan Pembayaran Sewa Kios Dengan Mencicil
Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari pada Tahun 2020**

No	Nama Penyewa	Jenis Usaha	Ukuran Kios
1	Saiful Sahari	Warung Konter Hp	3 × 5,5 M
2	Cecep Peri	Servis Komputer	3 × 5,5 M

Sumber Data: Dinas Perhubungan Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari.

Berdasarkan tabel 7 diketahui bahwa ada 2 penyewa yang melakukan pembayaran sewa kios dengan mencicil di terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari. Dari penelitian yang dilakukan, ditemukan berbagai alasan penyewa melakukan wanprestasi, hal ini dijelaskan sebagai berikut:

- a. Saiful Sahari, pendapatan yang sedikit membuat pembayaran uang sewa kios tidak dapat sepenuhnya dibayarkan, sehingga pembayaran dilakukan secara mencicil.³¹
- b. Cecep Peri, pendapatan yang tidak menentu membuat penghasilan juga tidak stabil, sehingga pembayaran sewa kios hanya dapat dibayar dengan cara mencicil.³²

Tidak terlaksananya suatu prestasi yang terjadi disebabkan salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian kadang-kadang tidak mudah untuk membuktikannya, apalagi jika perjanjiannya hanya dilakukan secara lisan oleh kedua belah pihak dan tidak didukung oleh alat bukti lainnya. Dalam hal terjadinya wanprestasi maka mewajibkan pihak tersebut untuk memenuhi prestasi pokoknya dan dibebani dengan sanksi tambahan baik berupa pemberian denda, bunga dan lain-lain ganti kerugian yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan.

Adapun sanksi-sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi didasarkan melalui Peraturan Daerah Kabupaten Batang Hari Nomor 4 Tahun 2019 tentang Retribusi Jasa Usaha Pasal 61 Ayat (4) dijelaskan bahwa “dalam hal wajib retribusi tertentu yang tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari retribusi yang terhutang tidak atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan STRD”.

Selain itu Pasal 76 dijelaskan bahwa “wajib retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan daerah diancam kurungan paling lama 3 (tiga)

³¹Wawancara dengan Saiful Sahari Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 3 September 2021.

³²Wawancara dengan Cecep Peri Penyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari, 4 September 2021.

bulan atau denda paling banyak 3 (tiga) kali jumlah retribusi terutang yang tidak atau kurang bayar”.

C. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari belum terlaksana dengan baik, penyewa melakukan wanprestasi dengan melanggar surat perjanjian dengan menjadikan tempat usaha sebagai tempat tinggal, melakukan penunggakkan pembayaran sewa kios, mengalihkan sewa kios ke pihak lain, dan melakukan pembayaran sewa kios dengan mencicil. Dalam upaya penegakan Peraturan Daerah, maka pihak pertama selaku Dinas Perhubungan Kabupaten Batanghari yang mewakili pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Batanghari menyatakan bahwa pihak penyewa yang melakukan wanprestasi dimaafkan.
2. Penyebab terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari adalah pendapatan usaha menurun mengakibatkan penyewa menunggak pembayaran sewa kios, untuk menghemat waktu dan biaya penyewa menjadikan tempat usaha sebagai tempat tinggal, pendapatan usaha yang tidak menentu membuat penyewa membayar sewa kios dengan mencicil, serta sepinya pembeli membuat penyewa mencari tempat usaha lain dan mengalihkan sewa kios ke pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Nainggolan, Destisa, Egi Ahmad Fahrezi, dan Yuandar Daniel Ndraha. *Tinjauan Yuridis Mengenai Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Iso Tank (Analisis Putusan Nomor 121/PDT.G/2018PN JKT.SEL)*. Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah Vol. 2 No.2. 2021.
- Kondo, Cindi. *Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*. Jurnal Lex Privatum, Vol. 1 No. 3. 2013.
- Sukayasa, I Made, I Nyoman Putu Budiarta, dan Luh Putu Suryani. *Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*. Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 2, No. 1. 2021.
- Yuliani, Nanda Amalia, dan Tri Widya Kurniasari. *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)*. Jurnal Ilmiah Volume 1 Nomor 1. 2020.

Buku

Agustina, Rosa, Suharnoko, et al. *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*. Pustaka Larasan. Denpasar. 2012.

Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. CV Mandar Maju. Bandung. 2016.

Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Prenadamedia Group. Depok. 2018.

Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana. Jakarta. 2008.