

**PERJANJIAN KERJASAMA PENGELOLAAN
PASAR PEKON ANTARA PEMILIK DAN PENGELOLA
(Studi di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus)**

(Skripsi)

Oleh

**NOVIA SAFITRI
2212011204**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

PERJANJIAN KERJASAMA PENGELOLAAN PASAR PEKON ANTARA PEMILIK DAN PENGELOLA (Studi di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus)

**Oleh
NOVIA SAFITRI**

Penelitian ini membahas perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon antara pemilik bangunan dan pengelola di Pekon Ampai, Kecamatan Limau, KabupatenTanggamus. Perjanjian tersebut diduga tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum positif mengenai pengelolaan aset desa, mengingat Pasar Pekon secara yuridis merupakan aset desa yang tidak dapat dialihkan atau dikelola oleh pihak perorangan tanpa dasar hukum yang sah. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum, baik dari aspek keabsahan administratif maupun dari pelaksanaan perjanjian. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kesesuaian perjanjian pengelolaan Pasar Pekon Ampai dengan peraturan perundang-undangan serta menganalisis upaya hukum yang dapat ditempuh apabila terjadi pelanggaran perjanjian.

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif empiris dengan pendekatan yuridis deskriptif. Data diperoleh melalui studi kepustakaan, studi dokumen perjanjian, serta wawancara dengan pihak terkait, kemudian dianalisis secara kuantitatif untuk memperoleh gambaran menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif dan temuan empiris perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon Ampai telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun secara administratif tidak sesuai dengan Peraturan Daerah KabupatenTanggamus Nomor 5 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Pasar Pekon yang menegaskan kewenangan pengelolaan berada pada pemerintah Pekon atau BUMDes. Dalam pelaksanaannya ditemukan wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban pembagian hasil keuntungan oleh pengelola sehingga menimbulkan sengketa yang diselesaikan terlebih dahulu melalui musyawarah dan apabila tidak tercapai kesepakatan dapat ditempuh melalui jalur hukum.

Kata Kunci: Pekon Ampai, Pengelolaan Pasar, Perjanjian Kerjasama, Wanprestasi

ABSTRACT

MARKET MANAGEMENT AGREEMENT OF PEKON BETWEEN THE OWNER AND THE MANAGER (A Study in Pekon Ampai, Limau District, Tanggamus Regency)

**By
NOVIA SAFITRI**

This study examines the cooperation agreement for the management of the Pekon Market between the building owner and the market manager in Pekon Ampai, Limau District, Tanggamus Regency. The agreement is suspected to be not fully in accordance with positive law governing the management of village assets, considering that the Pekon Market is juridically classified as a village asset that may not be transferred or managed by individual parties without a valid legal basis. This condition gives rise to legal issues, both in terms of administrative validity and the implementation of the agreement. Accordingly, this study aims to assess the conformity of the Pekon Market management agreement with the applicable laws and regulations and to analyze the legal remedies that may be pursued in the event of a breach of the agreement.

This research employs a normative-empirical legal method with a descriptive juridical approach. Data were collected through literature review, examination of the cooperation agreement documents, and interviews with relevant parties, and were subsequently analyzed qualitatively to obtain a comprehensive understanding of the issues examined.

The results indicate that, normatively and based on empirical findings, the cooperation agreement for the management of the Pekon Ampai Market satisfies the legal requirements for a valid contract as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. However, from an administrative perspective, the agreement is inconsistent with Tanggamus Regency Regional Regulation Number 5 of 2019 on Pekon Market Management, which stipulates that the authority to manage the Pekon Market lies with the Pekon government or the Pekon-Owned Enterprise (BUMDes). In its implementation, a breach of contract was identified in the form of the manager's failure to fulfill profit-sharing obligations, resulting in a dispute that was initially resolved through deliberation, and if no agreement was reached, could be pursued through legal proceedings.

Keywords: Breach of Contract, Cooperation Agreement, Market Management, Pekon Ampai

**PERJANJIAN KERJASAMA PENGELOLAAN PASAR PEKON
ANTARA PEMILIK DAN PENGELOLA
(Studi di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus)**

Oleh:

**NOVIA SAFITRI
NPM 2212011204**

(Skripsi)

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi

**Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar pekan Antara
Pemilik Dan Pengelola (Studi di Pekon Ampai
Kecamatan Limau KabupatenTanggamus)**

Nama

Novia Safitri

NPM

2212011204

Prodi

Hmu Hukum

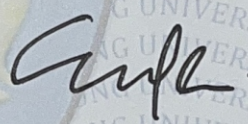
Jurusan

Hukum Perdata

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing


Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 197404132005011001


Elly Nurlaily S.H., M.H.
NIP. 197001292006042001

2. Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

Sekretaris

Elly Nurlaily, S.H., M.H.

Penguji Utama

Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum.

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian : 26 Januari 2026

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Novia Safitri
NPM : 2212011204
Prodi : Ilmu Hukum
Jurusan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, berjudul **“Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar pekon Antara Pemilik Dan Pengelola (Studi di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus)”**, merupakan hasil karya asli saya sendiri dan tidak mengandung unsur plagiasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 34 huruf (d) Peraturan Rektor Nomor 02 Tahun 2025 tentang perubahan atas Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2022 mengenai Peraturan Akademik. Saya bertanggung jawab penuh atas keaslian dan orisinalitas karya ini serta menyadari bahwa segala bentuk pelanggaran terhadap ketentuan akademik dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bandar Lampung, 26 Januari 2026


Novia Safitri
2212011204

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Novia Safitri, penulis dilahirkan di Palembang pada tanggal 11 November 2004, yang merupakan putri pertama dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Refky Ardiansyah dan Ibu Badariyah S.Tr.Keb,. Penulis mengawali pendidikan Sekolah Dasar di SDN 1 Rajabasa, Kota Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2016. Kemudian melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 1 Talang Padang, Kabupaten Tanggamus yang diselesaikan pada tahun 2019. Penulis melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Atas di SMA Utama 2 Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung dan diselesaikan pada tahun 2022.

Penulis melanjutkan pendidikan ke perguruan tinggi dan terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur SNMPTN pada tahun 2022. Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis aktif dalam beberapa organisasi internal dan eksternal kampus yang mendukung pendidikan penulis. Pada Tahun 2025, penulis melakukan Kuliah Kerja Nyata (KKN) selama 30 hari dengan mengangkat tema Pos Pemberdayaan Masyarakat di Desa Mekar Asri, Sungkai Tengah, Lampung Utara.

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Ucapan syukur yang tak terhingga kepada-MU ya Allah SWT dan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang mencurahkan rahmat dan hidayahnya, dan kita harapkan syafaatnya di akhir kelak. Penulis persembahkan karya ini kepada :

Ayahandaku Tercinta Refky Ardiansyah S.E
dan Ibundaku Badariyah STr.Keb

Terima kasih kepada kedua orang tuaku yang telah menjadi teladan sempurna dalam hidupku yang senantiasa mencintai, menyayangi, membimbing, merawat, dan mendoakanku agar kelak menjadi pribadi yang sukses serta bahagia di dunia dan di akhirat. Terima kasih atas segala dukungan, cinta kasih, dan pengorbanan yang tak pernah berhenti mengalir, untuk setiap kebahagiaan, kerja keras, ilmu kehidupan, kasih sayang yang tiada batas, serta doa-doa tulus yang selalu dipanjatkan, aku mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

MOTO

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya."

(QS. Al-Baqarah: 286)

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah: 6)

“Hidup seseorang terbentuk dari kualitas pikirannya”

Marcus Aurelius

SANWACANA

Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarrakatuh

Allhamdullilahirobil'alaamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan seluruh kemudahan pada penulis dalam menyelesaikan skripsi dengan judul **“Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar pekon Antara Pemilik Dan Pengelola (Studi di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus)”** sebagai syarat wajib meraih gelar Sarjana Hukum pada Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dukungan dan saran dari segenap pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini berjalan dengan baik. Oleh karena itu, dalam kesempatan penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung; dan Dosen Pembimbing I yang sangat baik karena telah banyak membantu penulis dan meluangkan waktunya untuk mencurahkan pemikirannya, motivasi, dan arahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
3. Bapak Moh. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Elly Nurlaily, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II Skripsi ini, yang sangat baik karena telah banyak membantu penulis terima kasih ibu atas segala waktu, kesabaran serta keikhlasan ibu untuk mendengarkan keluh kesah penulis, memberikan saran, masukan, arahan, serta motivasi dalam

membimbing dan memberikan ilmu bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini, sehingga skripsi ini tersusun rapi.

5. Ibu Dr. Kasmawati S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembahas I yang sangat baik karena telah membantu memberikan arahan untuk penulis selama penulis mengerjakan skripsi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
6. Ibu Siti Nurhasanah S.H., M.H. Selaku Dosen Pembahas II yang sangat baik karena telah membantu memberikan arahan untuk penulis selama penulis mengerjakan skripsi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah berbagi ilmu baik hukum maupun ilmu kehidupan pada penulis sejak awal menempuh studi hingga akhir.
8. Seluruh dosen dan karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
9. Narasumber yang telah memberi bantuan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Adikku Yossi Agustin dan M. Yoesuf Alief Noer terima kasih atas dukungannya yang tak henti dan bosan dalam membantu segala proses penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga penulis dapat membaktikan diri dan membanggakan keluarga.
11. Sahabatku di Fakultas Hukum Universitas Lampung Ristyana Maysya Dewi yang telah memberikan cerita, canda dan tawa serta pengalaman dan dukungan selama penulis menjalani studi di fakultas hukum universitas Lampung sehingga semasa kuliah penulis sangat berkesan dan menyenangkan.
12. Sahabat seperjuangan skripsi penulis di Fakultas Hukum Universitas Lampung Sabila Faza Fariha dan Dyandra Carissa Selena yang selalu memberikan saran, masukan dan canda tawa sehingga masa perkuliahan akhir penulis menjadi sangat menyenangkan, terima kasih atas segala pertolongan yang kalian berikan untuk penulis selama penulis menyelesaikan skripsi dan selama penulis menjalankan perkuliahan di semester akhir.

13. Sahabat penulis di Fakultas Hukum Putri Risty Afrilianes, sangat baik dan selalu membantu penulis saat penulis berkeluh kesah dan meminta bantuan;
14. Sahabat penulis sejak menjadi mahasiswa baru di Fakultas Hukum, Julia Rahayu, yang sudah sangat baik dan selalu membantu penulis dalam semua berproses sejak masih mahasiswa baru sampai saat akhir perkuliahan;
15. Untuk teman-teman KKN Desa Mekar Asri Kecamatan Sungkai Tengah Kabupaten Lampung Utara yang telah memberikan pengalaman hidup bersama yang menyenangkan selama 40 hari;
16. Terakhir, pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga segala kebaikan semua pihak dibalas kebaikan dan diberikan pahala oleh Allah SWT. Dan akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat dan keserjanaan penulis serta keilmuan ini dapat berguna bagi agama, keluarga, dan negara

Bandar Lampung, 26 Januari 2026

Novia Safitri

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK.....	ii
ABSTRACT	iii
(Skripsi).....	iv
MENYETUJUI	v
MENGESAHKAN	vi
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
PERSEMBAHAN	ix
MOTO	x
SANWACANA.....	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Ruang Lingkup	5
1.5 Manfaat Penelitian.....	6
II. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Tinjauan Perjanjian.....	7
2.1.1 Pengertian Perjanjian	7
2.1.2 Subyek dan Obyek dalam Perjanjian	10
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian	14
2.1.4 Unsur-Unsur Perjanjian.....	17
2.1.5 Jenis-jenis Perjanjian	18
2.1.6 Bentuk Perjanjian.....	20
2.1.7 Berakhirnya Perjanjian.....	22
2.2 Tinjauan Perjanjian Kerjasama	23
2.3 Tinjauan Tentang Pasar	24
2.3.1 Pengertian Pasar Modern	25
2.3.2 Pasar Tradisional	26
2.3.3 Kondisi Pasar Pekon Ampai.....	27

2.4 Gambaran Umum Pekon Ampai	28
2.4.1 Sejarah Pekon Ampai.....	28
2.4.2. Kondisi Geografi Pekon Ampai	29
2.4.3 Data Demografi Pekon Ampai	30
2.5 Kerangka Pikir.....	31
III. METODE PENELITIAN.....	33
3.1 Tipe Penelitian.....	33
3.2 Sumber Data dan Jenis Penelitian	34
3.3 Pendekatan Masalah	35
3.4 Jenis Data	36
3.5 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data	38
3.5.1 Metode Pengumpulan Data	38
3.5.2 Metode Pengolahan Data	39
3.6 Teknik Analisis Data	40
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
4.1 Pengaturan Perjanjian Kerjasama Pasar Pekon Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia	41
4.1.1 Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)	41
4.1.2 Perjanjian menurut Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pasar Perbelanjaan, Dan Pasar Modern.....	46
4.1.3 Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pasar Desa	47
4.1.4 Peraturan Daerah Tanggamus Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Pasar Pekon.....	50
4.2 Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar Antara Pemilik dan Pengelola	52
4.2.1 Kesepakatan dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar Pekon.....	54
4.2.2 Upaya Penyelesaian Sengketa	61
V. PENUTUP	67
5.1 Kesimpulan	67
5.2 Saran	68
DAFTAR PUSTAKA.....	70
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Nama Kepala Desa.....	29
2. Pembagian Wilayah Pekon.....	30

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Isi surat perjanjian.....	56

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial, sebagai makhluk sosial manusia selalu berhubungan dengan orang lain, baik dalam urusan pribadi maupun bisnis. Dalam hubungan bisnis atau pekerjaan, interaksi tersebut biasanya diikat melalui suatu perjanjian atau kesepakatan. Perjanjian lahir karena adanya perbedaan kebutuhan hidup maupun ketidaksamaan kepentingan antar manusia. Perbedaan inilah yang mendorong adanya proses negosiasi sebagai langkah awal dalam suatu hubungan perjanjian. Melalui negosiasi, para pihak melakukan tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan, sehingga kepentingan atau kebutuhan masing-masing pihak dapat dipertemukan dalam bentuk perjanjian.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313 menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih”.¹ Artinya, perjanjian menjadi landasan utama dalam menciptakan hubungan hukum perdata yang dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan menurut pendapat Subekti, menyatakan bahwa “Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang menimbulkan akibat hukum”.²

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana pihak yang satu saling mengikat kepada pihak yang lainnya untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.

² Subekti, R, 2010, *hukum perjanjian*, Jakarta; intermasa, Hlm. 1

adalah mengikat, sesuai dengan pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), kesepakatan memiliki kekuatan mengikat sebagai ketentuan bagi para pihak yang membuatnya.³ Merry Tjoanda berpendapat Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang dilakukan antara dua orang atau dua pihak, dimana satu pihak dapat menuntut sesuatu hal dari pihak yang lainnya, dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan yang di berikan oleh lainnya tersebut, pihak yang dapat menuntut sesuatu dinamakan dengan kreditur atau bisa di sebut juga dengan yang berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan biasa disebut debitur atau si berutang, tuntutan atau kewajiban tersebut biasanya disebut sebagai prestasi.⁴

Hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan berkontrak dan sistem terbuka, di mana para pihak diberikan kebebasan untuk membuat bentuk dan isi perjanjian sesuai kebutuhan mereka, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan, dan tetap memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan, cakupan, objek tertentu, dan kausa yang halal.

Salah satu wujud nyata dari hubungan perikatan dalam kehidupan sehari-hari dapat ditemukan dalam aktifitas yang terjadi di Pasar. Pasar sudah menjadi bagian yang melekat dari kehidupan bermasyarakat, keberadaan Pasar sangat krusial bagi masyarakat serta bagi perekonomian. Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 42 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa, pengertian Pasar didefinisikan sebagai berikut: “Pasar adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melaksanakan transaksi, sarana interaksi sosial budaya masyarakat, dan pengembangan ekonomi masyarakat.”⁵

³ Adolf H, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: Refika Aditama, Hlm 15.

⁴ Tjoanda, M., 2010, *Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Sasi, Vol 16, No 4, Hlm 45.

⁵ Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 42 tahun 2007, Tentang Pengelolaan Pasar Desa

Pasar Pekon atau Pasar desa merupakan salah satu pilar perekonomian di Indonesia. Melalui berbagai fungsi dan peran strategis yang dimiliki, Pasar Pekon menjadi salah satu wadah atau sarana untuk mencapai kesejahteraan rakyat Indonesia.⁶ Pengertian Pasar Pekon menurut Pasal 1 Angka 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern yaitu: “Pasar Desa adalah Pasar tradisional yang berkedudukan di desa dan dikelola serta dikembangkan oleh Pemerintah Desa dan masyarakat Desa.”

Selain ketentuan hukum nasional terkait pengelolaan Pasar Pekon, Pemerintah KabupatenTanggamus juga menerbitkan Peraturan Daerah No.5 Tahun 2019 mengenai Pengelolaan Pasar Pekon pada pasal 8 peraturan tersebut dijelaskan bahwa “pengelolaan Pasar Pekon dilaksanakan oleh pemerintah desa”.⁷ Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa Pasar Pekon merupakan bagian dari aset desa yang penggunaannya ditujukan bagi kepentingan masyarakat, dengan tetap berada di bawah pengawasan pemerintah daerah. Ruang lingkup pengaturan di dalamnya meliputi kelembagaan pengelola, mekanisme retribusi dan pengelolaan pendapatan, serta sistem pengawasan dan sanksi bagi pelanggaran.

Salah satu Pasar Pekon atau Pasar desa yang ada di KabupatenTanggamus Lampung ada di desa Pekon Ampai, Pekon Ampai merupakan desa di KabupatenTanggamus dengan luas desa sebesar 18.006 Ha. dengan batas-batas wilayah sebagai berikut: sebelah Utara berbatasan dengan Pekon Pariaman, Kecamatan Limau dan Pekon Sinar Petir, Kecamatan Bulok, sebelah Selatan berbatasan dengan Pekon Banjar Agung, sebelah Barat berbatas dengan Pekon Padang Ratu, dan sebelah Timur berbatasan dengan Hutan Kawasan regional 27.

Pasar Pekon di desa Pekon Ampai merupakan salah satu objek perjanjian kerjasama yang akan dibahas pada penelitian ini. Salah satu bentuk Kerjasama yang terjadi

⁶ Moku Theresa, Nayoan Herman, Sampe Stefanus, 2021, Peran Pemerintah Dalam Pemberdayaan Pasar Tradisional Guna Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat, *Jurnal Governance*, Vol 1, No 2, Hlm 2.

⁷ Perda Tanggamus Nomor 5 Tahun 2019, Tentang Pengelolaan Pasar Pekon

dalam pengelolaan Pasar Pekon adalah perjanjian kerjasama antara pemilik Los yang ada didalam Pasar dengan pengelola yang diberi kuasa.⁸ perjanjian Kerjasama yang melibatkan pemilik bangunan Pasar, yang dalam hal ini adalah mantan kepala desa Pekon Ampai bapak Hi. Halwani A.R, dan pemilik tanah Pasar yaitu bapak Firliantoni. Untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai perjanjian ini, berikut akan diuraikan secara kronologis proses terjadinya perjanjian tersebut. Pada tahun 2018 bapak Firliantoni selaku pihak pertama dengan bapak Hi. Halwani A.R selaku pihak kedua sepakat membuat perjanjian Kerjasama. Dalam perjanjian tersebut, pihak pertama diberikan kuasa penuh untuk mengelola bangunan yang dimaksud fungsikan sebagai Pasar Pekon dengan sistem bagi hasil, yakni 60% keuntungan untuk pihak pertama dan 40% untuk pihak kedua.

Perjanjian tersebut berlaku selama lima tahun, dan setelah jangka waktu tersebut berakhir, bangunan akan menjadi milik pihak pertama. Namun, seiring berjalannya waktu, pihak pertama tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian. Pihak kedua tidak menerima bagian keuntungan sebagaimana yang telah disepakati, bahkan tidak memperoleh haknya sama sekali selama masa Kerjasama berlangsung. Akibat kondisi tersebut, pihak kedua secara sepihak menyatakan pembatalan perjanjian dan mengambil alih pengelolaan bangunan Pasar Pekon sebelum jangka waktu lima tahun berakhir secara sepihak.

Perjanjian Kerjasama pengelolaan Pasar Pekon di Pekon Ampai, Kecamatan Limau, KabupatenTanggamus, menarik untuk diteliti karena mengandung sejumlah ketentuan yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian tersebut memuat pengalihan hak kepemilikan bangunan Pasar kepada pihak pengelola setelah jangka waktu tertentu, sedangkan dalam Peraturan Daerah KabupatenTanggamus Nomor 5 Tahun 2019 ditegaskan bahwa Pasar Pekon merupakan aset desa yang tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum mengenai keabsahan perjanjian tersebut, serta bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terikat di dalamnya.

⁸ Subekti R Setiadi dan Ananda R, 2018, *Aspek Hukum Perjanjian Bagi Hasil Dalam Persepektif Hukum Syariah*.

Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk menguji kesesuaian perjanjian pengelolaan Pasar dengan kerangka hukum nasional maupun daerah, serta memberikan rekomendasi bagi pelaksana pengelolaan Pasar Pekon yang sesuai dengan hukum positif. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengkaji keabsahan perjanjian kerjasama pengelolaan Pasar Pekon yang ada di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus secara perdata, tetapi juga menilai kesesuaiannya terhadap norma hukum publik yang diatur dalam peraturan daerah. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penulis akhirnya tertarik untuk menulis penelitian ini dengan judul **“Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar Pekon Antara Pemilik dan Pengelola”**.

1.2 Rumusan Masalah

Dengan latar belakang yang sudah penulis jelaskan diatas penulis ingin membahas rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan perjanjian kerjasama pengelolaan pasar pekon berdasarkan hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana upaya hukum penyelesaian sengketa perjanjian kerjasama pengelolaan pasar pekon?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah yang telah dijabarkan oleh penulis, tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah perjanjian antara pemilik bangunan Pasar dengan pengelola di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus sudah sesuai dengan hukum positif di Indonesia.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam penerapan perjanjian kerjasama antara pemilik bangunan Pasar dengan pengelola di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus dan bagaimana upaya hukum penyelesaiannya.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dari penelitian ini terdiri dari ruang lingkup keilmuan dan ruang lingkup objek kajian. Ruang lingkup keilmuan atau ruang lingkup bidang ilmu

dalam penelitian ini adalah bidang hukum keperdataan khusus nya mengenai hukum perjanjian. Sedangkan ruang lingkup objek kajian pada penelitian ini yaitu tentang praktik kerjasama di Pasar Pekon antara pemilik bangunan Pasar dan pengelola yang diberi kuasa.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk:

1. Secara Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu informasi dan bahan referensi di Fakultas Hukum Universitas Lampung serta dapat membantu menambah wawasan tentang keabsahan terhadap perjanjian kerjasama di Pasar yang terletak di Pekon Ampai Kec. Limau Kab. Tanggamus.

2. Secara Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat membawa manfaat sebagai berikut:

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar untuk penelitian selanjutnya.
- b. Untuk memberikan pandangan terhadap pelaksanaan perjanjian Kerjasama antara pemilik bangunan Pasar dan pengelola.
- c. Untuk membantu menyalurkan pemikiran, bagi pengambil kebijakan dalam menyelesaikan masalah masalah yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian Kerjasama antara pemilik dan pengelola.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian berasal dari istilah bahasa belanda *overeenkomst* atau dalam bahasa Inggris disebut *contract*. Terdapat dua macam teori yang membahas tentang pengertian perjanjian, yaitu doktrin teori baru dan teori lama, dalam doktrin teori baru dikemukakan oleh *Van Dunne* yang mana sebuah perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan dua pihak atau lebih yang berdasarkan dari kata sepakat untuk menimbulkan sebuah akibat hukum. Menurut teori lama yang disebut perjanjian yaitu merupakan suatu perbuatan hukum yang didasarkan atas kesepakatan yang menimbulkan akibat hukum.⁹

Definisi perjanjian menurut Kamus Besar Indonesia adalah persetujuan dua orang atau lebih dimana masing-masing bersepakat akan menaati apa yang ada dalam persetujuan itu. Masyarakat di era sekarang lebih mengenal istilah Perjanjian dibandingkan Persetujuan, karena perjanjian merupakan hal yang umum terjadi didalam kehidupan bermasyarakat dalam sebuah perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak artinya setiap orang bebas mengadakan atau membuat perjanjian baik yang sudah diatur dalam undang-undang ataupun yang belum diatur dalam undang-undang.¹⁰

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian ada 3 unsur

⁹ Fitrahady, K. F., Zuhairi, A., & Firdaus, A., 2022, Penyuluhan Hukum tentang Kontrak Bisnis Kemitraan bagi Pelaku UMKM di Desa Sukarara Kabupaten Lombok Tengah, *Jurnal Prosiding Semnaskom-Unram*, Vol 4, No. 1, Hlm 275.

¹⁰ Santoso J dan Ali A, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: fh-iii, Hlm 45.

sebagai berikut: unsur *Essensialia* adalah unsur yang bersifat mutlak harus ada dalam suatu perjanjian, unsur *Naturalia* adalah unsur untuk perjanjian yang oleh undang-undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti, dan unsur *Accidentalialia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak sementara undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.¹¹

Keseluruhan unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian, oleh Pasal 1320 KUH Perdata ditentukan sebagai syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat SAH perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata:

1. Adanya kesepakatan, sesuai dengan mereka yang mengikat diri. Dalam perjanjian harus ada kontrak antara kesesuaian kesaksian antara para pihak, yaitu kedua pihak bahwa tidak ada penegakan hukum dan perjanjian untuk mencegah perjanjian.
2. Cakap, kedua belah pihak harus sudah dewasa. Cakap dalam tindakan atau keterampilan dari kedua belah pihak untuk mengambil tindakan hukum. Seseorang dikatakan dewasa menurut KUH Perdata ketika sudah berusia 21 tahun atau sudah menikah. Adapun orang yang tidak memiliki hak untuk mengimplementasikan tindakan hukum sesuai dengan Pasal 1330 KUHP adalah sebagai berikut:
 - a. Anak di bawah umur (orang - orang yang belum dewasa),
 - b. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan,
 - c. Seorang wanita.
3. Adanya kausa yang halal atau suatu sebab yang tidak dilarang. Contohnya barang yang diperjanjikan bukan barang milik orang lain yang tidak mengikatkan diri pada perjanjian.
4. Adanya objek yang diperjanjikan (suatu pokok persoalan tertentu).

Berkaitan dengan hal ini, R. Subekti mengelompokkan syarat sah perjanjian menjadi dua, yaitu syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) dan syarat objektif (suatu hal tertentu dan kausa yang halal), yaitu:¹²

¹¹ J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir Dari Perjanjian*, Cet 2, PT. Citra Aditya Bakti, Hlm 67.

¹² Subekti, R, opcit, Hlm 20.

1. Syarat subjektif

Syarat subjektif berkaitan dengan syarat-syarat mengenai orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, seperti yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata ayat (1) dan (2) yaitu kata sepakat dan kecakapan melakukan perbuatan hukum. Apabila syarat subjektif tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat dapat dimintakan untuk dibatalkan.¹³ Namun, sehubungan dengan subjek atau pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian, KUH Perdata membedakan menjadi tiga golongan, yaitu: pihak yang mengadakan perjanjian, pewaris dan pihak-pihak yang memiliki hak dari situ serta pihak ketiga. Menurut KUH Perdata, kesepakatan yang bersifat sukarela dalam suatu perjanjian dapat terpenuhi apabila:¹⁴

- a. Tidak terdapat paksaan (*dwang*) yang bertentangan dengan undang-undang, misalnya dengan menakut-nakuti agar seseorang mau menyetujui suatu perjanjian.
- b. Tidak terdapat kekeliruan atau kekhilafan (*dwaling*) yang berkaitan dengan objek/prestasi yang diperjanjikan atau mengenai subjeknya.
- c. Tidak terdapat unsur penipuan (*bedrog*) yang disengaja, yaitu serangkaian kebohongan atau tipu muslihat sehingga menimbulkan kesan yang keliru.

2. Syarat objektif

Syarat objektif adalah syarat-syarat yang berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri, yaitu mengenai objek dari perikatan. Objek perikatan merupakan segala sesuatu yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak yang membuat kesepakatan, yang dinamakan prestasi (pokok perjanjian). Dalam hal ini prestasi adalah sesuatu yang menjadi kewajiban dari pengelola dan apa yang menjadi hak dari pemilik. Syarat objektif perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata ayat (3) dan ayat (4) yang terdiri dari suatu hal tertentu atau suatu sebab yang halal. Suatu perjanjian yang syarat objektifnya tidak terpenuhi adalah perjanjian yang dibuat dianggap batal demi hukum.¹⁵

¹³ Setiawan Oka, 2015, *hukum perikatan*, sinar grafika, Jakarta, Hlm 43.

¹⁴ RS Yosua, P Hendrik, S Ronny, 2023, Perjanjian Kerjasama Pembelian Cengkeh Antara Petani Dengan Perusahaan Rokok Ditinjau Dari KUH Perdata, *Jurnal Lex Privatum*, Vol 12, No 1, Hlm 6.

¹⁵ *Ibid*, Hlm 7.

Beberapa pakar hukum memberikan pengertian perjanjian di antaranya:

R. Subekti menyatakan, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, yang dalam bentuknya perjanjian itu dapat dilakukan sebagai suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan maupun tertulis.¹⁶ Demikian juga dengan Sudikno Mertokusumo mengatakan perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan konsekuensi yuridis.¹⁷

Sedangkan menurut R. Wirjono Prodjokoro, mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁸ Berdasarkan pengertian dari beberapa pakar di atas, perjanjian tidak hanya merupakan perikatan biasa, melainkan suatu ikatan hukum yang mengandung janji dan kewajiban yang dapat dituntut secara hukum oleh pihak-pihak yang terlibat. Setelah menelaah pendapat-pendapat di atas, penulis akhirnya menyimpulkan bahwa perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian, tentang hak dan kewajiban yang akan mengikat kedua belah pihak.

2.1.2 Subyek dan Obyek dalam Perjanjian

1. Subjek perjanjian

Sebagaimana yang telah diketahui, suatu perjanjian timbul karna adanya hubungan antara dua orang atau lebih. Dalam hukum perjanjian harus ada sekurang-kurangnya dua pihak yang menjadi subjek hukum yang jelas. Masing-masing pihak memiliki kedudukan yang berbeda, di mana satu pihak bertindak

¹⁶ R Subekti, 2003, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet. 31, PT. Intermasa, Jakarta, Hlm 122.

¹⁷ Sudikno Mertokusuma, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. 1, Yogyakarta, Hlm 91.

¹⁸ Prodjokoro Wirjono, 2001, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Bale Bandung, Hlm 9.

sebagai kreditur dan pihak lainnya sebagai debitur, kedua pihak inilah yang menjadi subjek dalam perjanjian tersebut.¹⁹ Pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian disebut sebagai subjek perjanjian. Subjek tersebut dapat berupa individu (orang pribadi) maupun badan hukum. Pihak yang memiliki hak untuk menuntut suatu prestasi disebut kreditur atau pihak yang berpiutang, sedangkan pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut disebut debitur atau pihak yang berutang.²⁰

2. Subjek perjanjian berupa individu (orang atau manusia)

Menurut R. Subekti, yang dimaksud dengan subjek perjanjian adalah:²¹

- a. Pihak-pihak yang membuat perjanjian harus merupakan orang yang cakap atau memiliki kemampuan hukum untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.
- b. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian wajib melaksanakan perjanjian berdasarkan kebebasan dalam menentukan kehendak. Artinya, perjanjian tersebut harus dibuat tanpa adanya paksaan, kekhilafan, maupun penipuan dari pihak manapun, karena kesepakatan yang tercapai antara keduanya akan menjadi dasar yang mengikat bagi para pihak

3. Subjek perjanjian berupa Badan hukum

Istilah badan hukum dalam bahasa asing selain merupakan terjemahan dari istilah *rechtspersoon* (Belanda), juga berasal dari istilah asing *persona moralis* (Latin), *legal persons* (Inggris). *Black's Law Dictionary* memberikan pengertian pada istilah *legal persons* yaitu “An entity such as corporation, created by law given certain legal rights and duties of a human being; a being, real or imaginary, who for the purpose of legal reasoning is treated more or less as a human being”.²²

¹⁹ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta; Raja Grafindo Persada, Hlm. 5

²⁰ *Ibid*, Hlm 102

²¹ Subekti R, 1970, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Pembimbing Masa, Hlm. 16.

²² Bryan A. Garner, 2004, *Black's Law Dictionary; Eight Edition*, West Publishing Co, St. Paul-Minn, Hlm 1178.

Menurut E. Utrecht, badan hukum (*rechtspersoon*) adalah suatu entitas yang menurut hukum memiliki kuasa (berwenang) untuk menjadi subjek atau pendukung hak, lalu dijelaskan bahwa badan hukum adalah setiap pendukung hak yang tidak memiliki jiwa atau dengan kata lain bukan manusia.²³ Badan hukum sebagai suatu fenomena sosial merupakan kenyataan yang riil dalam kehidupan hukum, meskipun tidak berwujud seperti manusia atau benda fisik yang terbuat dari bahan seperti besi atau kayu.

Menurut Molengraaff, badan hukum pada dasarnya merupakan perwujudan dari hak dan kewajiban para anggotanya secara kolektif, yang memiliki kekayaan bersama yang tidak dapat dibagi-bagi. Setiap anggota tidak hanya memiliki bagian tertentu secara pribadi dalam kesatuan tersebut, tetapi masing-masing anggota merupakan bagian dari kepemilikan bersama atas kekayaan yang terorganisasi dalam badan hukum tersebut.²⁴ Sedangkan menurut R. Subekti, badan hukum pada pokoknya adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat di depan hakim.

Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto berpendapat mengenai istilah badan hukum sebagai berikut: “Dalam menerjemahkan *zadelijk lichaam* menjadi badan hukum, *lichaam* itu benar terjemahannya badan, tetapi hukum sebagai terjemahan *zadelijk* itu salah, karena arti sebenarnya susila. Oleh karena itu istilah *zadelijk lichaam* dewasa ini sinonim dengan *rechtspersoon*, maka lebih baik kita gunakan pengertian itu dengan terjemahan pribadi hukum”²⁵ Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa badan hukum merupakan subjek hukum yang perwujudannya tidak tampak seperti manusia atau individu, namun mempunyai hak dan kewajiban serta dapat melakukan perbuatan hukum seperti orang pribadi (natural person).

²³ Neni Sri Imaniyati, 2009, *Hukum Bisnis: Telaah tentang Pelaku dan Kegiatan Ekonomi*, Yogyakarta, Graha Ilmu, Hlm 124.

²⁴ Asshiddiqie J, 2006, *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi*, Cetakan Kedua, Jakarta; Setjen dan Kepaniteraan MKRI, Hlm 69.

²⁵ Purnadi Purbacaraka, 1983, *Sendi-Sendi Hukum Perdata Internasional (suatu orientasi)*, Edisi I, Jakarta; CV Rajawali, Hlm 17.

4. objek perjanjian

Prestasi dalam perjanjian merupakan objek dari suatu perjanjian, yang wajib dipenuhi oleh pihak debitur kepada pihak yang kreditur. Prestasi pada dasarnya dapat dinilai dengan uang dan dapat berupa pemberian suatu benda (seperti harta kekayaan), melakukan suatu perbuatan (misalnya melaksanakan pekerjaan), atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu (seperti menghindari persaingan tidak jujur). Pihak yang berkewajiban membayar sejumlah uang, misalnya dalam bentuk ganti rugi, disebut sebagai debitur, yaitu pihak yang wajib memenuhi kewajiban atau prestasi tersebut.²⁶

Objek perjanjian dalam hukum perdata selalu berupa benda. Istilah benda merupakan terjemahan dari kata *zaak* (Belanda). Pengertian *zaak* (benda) dalam sistem Hukum Perdata Barat (BW) yang berlaku di Indonesia mencakup benda berwujud yang dapat ditangkap oleh pancaindra serta benda tidak berwujud berupa hak-hak atas benda berwujud.²⁷ Benda merupakan segala sesuatu, baik berupa barang maupun hak yang sah menurut hukum, yang dapat dimiliki serta dinikmati oleh seseorang. Kemampuan untuk dimiliki dan dinikmati berarti bahwa benda tersebut memberikan manfaat atau keuntungan yang halal bagi pemiliknya. Dalam perikatan, benda yang menjadi objek dapat berbentuk benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang dapat diangkat, dibawa, atau dipindahkan, sedangkan benda tidak bergerak adalah benda yang tidak dapat diangkat atau dipindahkan.²⁸

Objek perjanjian haruslah sesuatu yang dapat ditentukan, tanpa mempersoalkan apakah barang tersebut sudah ada saat ini atau baru akan ada di kemudian hari. Dengan demikian, yang dapat dijadikan objek perjanjian meliputi:

- a. barang yang dapat diperjual-belikan (Pasal 1332 KUH Perdata)

²⁶ abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. V, Bandung; Citra Aditya Bakti, Hlm 135.

²⁷ Witro, D., Rasidin, M., & Nurjaman, M. I., 2021, Subjek Hukum dan Objek Hukum: Sebuah Tinjauan Hukum Islam, Pidana dan Perdata. *Asy Syar'iyah: Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Perbankan Islam*, Vol. 6, No. 1, Hlm 73.

²⁸ Nurasiah Harahap, SH.,M.Hum, 2022, Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 3, No. 3, Hlm 599

- b. Barang yang jenisnya dapat ditentukan (Pasal 1333 KUH Perdata) meskipun jumlahnya belum pasti pada saat perjanjian dibuat, asalkan jumlah tersebut dapat ditentukan di kemudian hari
- c. Barang-barang yang akan ada di masa mendatang (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata).

Selain itu, terdapat pula jenis barang yang tidak dapat dijadikan objek perjanjian, antara lain:

- a. Barang yang berada di luar perdagangan, seperti senjata resmi milik negara;
- b. Barang yang dilarang oleh undang-undang, seperti narkoba;
- c. Warisan yang belum terbuka.

Subekti berpendapat juga bahwa objek perjanjian harus memenuhi beberapa ketentuan, yakni:

- a. Hal yang diperjanjikan harus jelas agar hak dan kewajiban para pihak dapat ditentukan dengan pasti;
- b. Objek perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Apabila objek perjanjian tidak memenuhi ketentuan tersebut, maka perjanjian yang dibuat dianggap batal demi hukum (*void*).

2.1.3 Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, ini berarti bahwa peraturan-peraturan hukum pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Asas hukum berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan dimana hukum dapat dijalankan. Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa asas hukum dapat diartikan sebagai suatu hal yang dianggap oleh masyarakat hukum yang bersangkutan sebagai kebenaran asasi, karna melalui asas-asas hukum itulah pertimbangan etis dan sosial masyarakat masuk ke dalam hukum. Dengan demikian, asas hukum menjadi semacam sumber

untuk menghidupi tata hukumnya dengan nilai-nilai etis, moral, dan sosial masyarakatnya.²⁹

Lima asas penitng dalam hukum perjanjian yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.³⁰ Didalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian.

Beberapa ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia sebagai berikut:³¹

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidaknya suatu perjanjian.
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa seseorang ingin membuat perjanjian.
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menerima ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Untuk terjadinya sebuah persetujuan pada umumnya persesuaian kehendak yang memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu adalah sebuah

²⁹ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm 45,

³⁰ R. Soebekti dan R. Tjitrisadibio, 1976, *KUH Perdata (burgelijk wetboek)*, Jakarta: Pradya Paramita, cet 8, Pasal 1338 (1).

³¹ Mahendar F. dan Budhayati C, 2019, Konsep Take It Or Leave It Dalam Perjanjian Baku Sesuai Dengan Asas Kebebasan Berkontrak, *Jurnal Ilmu Hukum Alethea*, Vol 2, No. 2, Hlm 107.

kontrak yang sah menurut hukum. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

c. Asas kepastian hukum (*Pacta Sunt Servanda*).

Dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, kita dapat menganut pada Pasal 1374 ayat (1) BW (lama) atau Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Adagium atau ungkapan *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan, bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.³² Dengan kata lain, perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata). Artinya, para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati bersama.

d. Asas itikad baik (*good faith*)

Pasal 1338 ayat(3) KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *te goeder trouw*, sering diterjemahkan dengan kejujuran, dibedakan atas 2 macam, yaitu: (1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; dan (2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.³³ Adapun suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata orang yang melaksanakan perjanjian tersebut. Meskipun itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian itu terletak pada hati manusia yang sifatnya subjektif, tetapi itikad baik itu pun dapat diukur juga secara objektif.

³² Ibrahim J dan Sewu L, 2007, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Cetakan 2, Bandung: Refika Aditama, Hlm 98.

³³ Sinaga NA, 2018, Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian, *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol 7, No. 2, Hlm 117.

e. Asas kepribadian (*personality*).

Asas kepribadian diimplikasikan dalam Pasal 1340 KUH Perdata: “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, artinya pihak-pihak ketiga tidak mendapatkan manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”.³⁴ Didalam Pasal 1315 KUH Perdata ditegaskan bahwa: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Namun, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana pengantar dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, apabila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Asas-asas tersebut menjadi acuan penting dalam menilai keabsahan dan keberlakuan perjanjian kerjasama pengelolaan Pasar Pekon yang menjadi objek penelitian ini.

2.1.4 Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian yang dibuat harus memenuhi unsur-unsur yang ada, dengan terpenuhinya unsur-unsur tersebut maka perjanjian yang dibuat akan mengikat satu sama lain. Secara umum suatu perjanjian dikenal adanya 3 unsur, yaitu sebagai berikut :

a. Unsur *Essensialia*

Unsur *essensialia* adalah unsur yang bersifat mutlak, unsur ini harus ada dalam suatu perjanjian, dimana tanpa adanya unsur *essensialia* ini, maka perjanjian tidak mungkin ada. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam perjanjian jual beli perjanjian tersebut dinyatakan batal

³⁴ Mahendar F. dan Budhayati C, *Opcit*, Hlm 102.

demikian hukum, karena tidak adanya hal tertentu atau tidak ada objek yang diperjanjikan.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur untuk perjanjian yang oleh undang-undang sudah diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak. Unsur ini tidak bersifat wajib, artinya tanpa mencantumkan unsur ini pun perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat. Contoh, dalam perdagangan penjual wajib menjamin bahwa barang tidak cacat, apabila dalam perjanjian tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, maka secara otomatis berlaku ketentuan dalam KUH Perdata bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.³⁵

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur *accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak sementara undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Artinya, unsur ini ada jika para pihak menambahkan kedalam perjanjiannya, yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Unsur ini merupakan faktor pelengkap dari unsur *esensialia* dan *naturalia*. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli dengan angsuran, diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur telat membayar utangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur telat membayar selama tiga bulan berturut turut, barang yang sudah dibeli dapat di tarik kembali oleh kreditur tanpa melalui pengadilan.

2.1.5 Jenis-jenis Perjanjian

1. Perjanjian Bernama

Pasal 1319 KUH Perdata menyebutkan dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus, yang disebut dengan perjanjian bernama (*benoemde* atau *nominaatcontracten*) dan perjanjian tidak bernama (*innominate*). Perjanjian khusus adalah perjanjian memiliki nama

³⁵ Umardani KM, 2020, Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai, *Journal of Islamic Law Studies (JILS)*, Vol 4, No 1, Hlm 23.

sendiri, artinya perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, seperti: jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, perjanjian wesel, perjanjian asuransi, dan lain-lainnya. Di samping undang-undang memberikan nama tersendiri, undang-undang juga memberikan pengaturan secara khusus atas perjanjian-perjanjian bernama. Dari contoh-contoh tersebut terlihat bahwa perjanjian bernama tidak hanya terdapat di dalam KUH Perdata saja, tetapi juga di dalam KUHD, bahkan di dalam Undang-Undang yang tersendiri.³⁶

2. Perjanjian Tidak Bernama

Di luar perjanjian bernama, tumbuh pula perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, tetapi perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Misalnya perjanjian sewa-beli, *fidusia*, *joint venture*, *franchise*. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakan, seperti perjanjian kerjasama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau *partij autonomy*.

3. Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran atau *contractus sui generis* ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa- menyewa) tetapi juga menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan. Dalam perjanjian campuran ada berbagai paham:³⁷

- a. Paham pertama mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian
- b. khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus
- c. tetap ada (*contractus kombinasi*).

³⁶ Soenandar A, 2016, *Hukum Perikatan*, Bandung; PT Citra Aditya Bakti, Hlm. 67.

³⁷ *Ibid*, Hlm 68.

- d. Paham kedua mengatakan ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-
- e. ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori absorpsi).

Perjanjian kerjasama pengelolaan Pasar Pekon di Pekon Ampai kab. Tanggamus termasuk dalam kategori perjanjian kerjasama dan bersifat konsensual, karena kedua pihak memiliki hak dan kewajiban yang lahir sejak tercapainya kesepakatan tersebut.

2.1.6 Bentuk Perjanjian

Meskipun dalam BW tidak dijelaskan secara sistematis tentang bentuk perjanjian, namun apabila dengan menelaah berbagai ketentuan yang ada di dalam BW maka Berdasarkan penggolongan menurut penamaan, perjanjian dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang telah diatur secara khusus dan diberi penamaan secara tegas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun peraturan perundang-undangan lainnya, sehingga ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak memiliki dasar hukum yang jelas. Adapun perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan dan tidak memiliki penamaan tertentu, namun tetap sah dan mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian serta tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.³⁸

Terdapat tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana yang dikemukakan oleh salim sebagai berikut:³⁹

- a. Perjanjian pada bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak pada perjanjian, namun tak memiliki kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, bila perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang dibutuhkan untuk

³⁸ P Maya, Yustitia Nia, Kuku Ari, 2020, *Analisis Yuridis Konsep Perjanjian Dalam Hukum Persaingan Usaha*, Jurnal Yuridis, Vol 7, No 2, Hlm 286.

³⁹ Salim H S, 2008, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta : Sinar Grafika, cet 5, Hlm 42-43.

menandakan keberatan pihak ketiga dimaksud tak berdasar serta tak bisa dibenarkan.

- b. Perjanjian menggunakan saksi notaris untuk melegalisasi tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya buat melegalisasi kebenaran tanda tangan para pihak, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum atau isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian tetapi pihak yang menyangkal itu merupakan pihak yang wajib menerangkan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dirancang dihadapan notaris pada bentuk akta notariel. Akta notariel merupakan akta yang dibuat di hadapan serta di muka pejabat yang berwenang membuat itu. Pejabat yang berwenang membuat itu ialah notaris, camat, PPAT, serta lain-lain. Jenis dokumen ini adalah alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan juga pihak ketiga.

Dari ketiga bentuk perjanjian bentuk atau jenis perjanjian tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian yang dibuat notaris atau dimuka notaris merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atau secara yuridis.

Terdapat tiga fungsi dari akta notaris (Akta Autentik), yaitu;

1. Menjadi bukti bahwa para pihak yang bersangkutan benar-benar telah membuat suatu perjanjian tertentu.
2. Menunjukkan bahwa isi perjanjian yang tercantum dalam akta tersebut benar-benar merupakan kehendak dan tujuan para pihak yang membuatnya.
3. Memberikan bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali dinyatakan lain, isi perjanjian tersebut sesuai dengan keinginan para pihak.

Dengan demikian, fungsi akta notaris sangat penting sebagai alat bukti yang sah apabila terjadi permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian atau kontrak, karena akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang autentik di mata hukum.

2.1.7 Berakhirnya Perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memang tidak secara jelas mengatur mengenai berakhirnya suatu perjanjian. Namun, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1381 KUH Perdata yang mengatur mengenai berakhirnya suatu perikatan, dapat disimpulkan bahwa ketentuan tersebut juga mencakup berakhirnya perjanjian, karna perjanjian merupakan salah satu bentuk perikatan. Adapun Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan bahwa perikatan dapat berakhir karena beberapa hal, yaitu:⁴⁰

- a. Pelunasan atau pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan uang atau barang
- c. Pembaruan utang (novasi)
- d. Perjumpaan utang (kompensasi)
- e. Pencampuran utang (konfusi)
- f. Pembebasan utang oleh kreditur
- g. Musnahnya barang yang menjadi objek utang
- h. Batal atau dibataalkannya perikatan
- i. Terpenuhinya syarat batal
- j. Lewatnya waktu (daluwarsa).

Jika diperhatikan ketentuan dalam Bab IV Buku III KUH Perdata, dapat disimpulkan bahwa hapusnya suatu perikatan dapat terjadi karena berbagai alasan. Secara umum, alasan-alasan tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:⁴¹

- a. Karena terpenuhinya perikatan itu sendiri, yaitu melalui pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang disertai dengan penyimpanan atau penitipan, serta pembaruan utang (novasi).
- b. Karena adanya peristiwa hukum perdata yang menyebabkan gugurnya kewajiban para pihak, seperti dalam hal perjumpaan (kompensasi) dan percampuran utang (konfusi).
- c. Karena tindakan hukum tertentu yang membebaskan debitor dari kewajibannya, yakni apabila kreditur memberikan pembebasan utang.

⁴⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan Hapusnya Perikatan*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, Hlm 9.

⁴¹ *ibid*

- d. Karena musnahnya objek perikatan, khususnya jika objek tersebut berupa benda yang harus diserahkan.
- e. Karena tidak terpenuhinya syarat terbentuknya perjanjian, yang merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan.
- f. Karena terpenuhinya syarat batal dalam perikatan yang bersifat bersyarat.
- g. Karena daluwarsa (lewatnya waktu) yang menyebabkan hak untuk menuntut gugur menurut hukum.

2.2 Tinjauan Perjanjian Kerjasama

Perjanjian kerjasama adalah kesepakatan antara para pihak untuk melaksanakan suatu prestasi yang menimbulkan suatu hubungan hukum kontraktual berupa hak dan kewajiban para pihak dengan tujuan mencapai kepentingan bersama. Pada dasarnya suatu perjanjian kerjasama ini berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak yang bersangkutan. Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak secara rinci mengatur mengenai perjanjian kerjasama, namun berdasarkan Pasal 1319 KUH Perdata, perjanjian Kerjasama pengelolaan Pasar termasuk ke dalam kategori perjanjian innominate atau perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang.⁴²

Menurut Soejono Soekanto Kerjasama merupakan suatu kegiatan yang dilakukan secara bersama antara individu dengan individu lainnya maupun antar kelompok manusia untuk mencapai satu atau beberapa tujuan tertentu.⁴³ Sedangkan menurut Herabudin Kerjasama merupakan suatu bentuk proses sosial yang di dalamnya terdapat kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mencapai tujuan bersama melalui sikap saling membantu serta saling memahami antar individu dalam melaksanakan aktivitas masing-masing.⁴⁴ Berdasarkan berbagai pendapat tersebut, peneliti berpendapat bahwa Kerjasama merupakan bentuk interaksi sosial antara individu atau kelompok untuk mencapai tujuan yang tidak dapat diwujudkan secara sendiri. Melalui Kerjasama, beban pekerjaan yang dilakukan akan terasa lebih ringan.

⁴² Syaifuddin, 2016, *Perjanjian Bagi Hasil*, Jurnal Hukum dan Ekonomi, Vol. 10, No. 1, Hlm. 19.

⁴³ Soekanto, Soerjono, 2012, *Sosiologi suatu pengantar*, Jakarta: PT Grafindo Persada, Cetakkan Ke 44, Hlm 66.

⁴⁴ Herabudin, 2015, *Pengantar Sosiologi*, Bandung : CV Pustaka Setia., Hlm 214.

Perumusan suatu hubungan perjanjian pada dasarnya diawali melalui proses negosiasi antara para pihak. Melalui proses negosiasi tersebut, masing-masing pihak berupaya mencapai titik temu atas kepentingan yang berbeda melalui proses tawar-menawar untuk menghasilkan kesepakatan bersama. Pihak yang terlibat pada perjanjian ini biasanya memiliki peran dan kontribusi yang berbeda dalam usaha tersebut. Perjanjian ini biasanya digunakan dalam konteks bisnis atau investasi, di mana satu pihak menyediakan modal atau sumber daya, sedangkan pihak lainnya menyediakan tenaga kerja atau keahlian. Isi dari perjanjian kerjasama harus mewujudkan keseimbangan hak dan kewajiban, sehingga tidak menempatkan salah satu pihak dalam posisi yang lebih lemah dari pihak lainnya. Ketidakseimbangan ini sering kali tampak dalam perjanjian baku, dimana ketentuan sepenuhnya ditetapkan oleh salah satu pihak tanpa memberikan ruang bagi pihak lainnya untuk bernegosiasi.

Hukum perjanjian atau kontrak bersifat terbuka, yang berarti setiap orang diberi kebebasan seluas-luasnya untuk membuat perjanjian dengan isi dan bentuk yang mereka kehendaki, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Selain itu, hukum perjanjian juga bersifat pelengkap (*aanvullend recht*), artinya para pihak dapat menetapkan ketentuan-ketentuan sendiri dalam isi perjanjiannya. Namun, jika suatu hal tidak diatur secara tegas dalam perjanjian, maka ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) akan berlaku sebagai aturan yang melengkapinya. Perjanjian kerjasama tergolong kedalam perjanjian tidak bernama karena tergolong di luar peraturan KUH Perdata dan merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, dan berkembang dalam masyarakat pada umumnya.⁴⁵

2.3 Tinjauan Tentang Pasar

Pasar merupakan salah satu sarana interaksi sosial bagi masyarakat dengan beragam latar belakang, sekaligus menjadi wadah berlangsungnya berbagai aktivitas ekonomi. Sederhananya Pasar adalah tempat pertemuan antara penjual dan pembeli

⁴⁵ Handri Raharjo, 2000, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisi, Yogyakarta, Hlm 60.

yang melakukan transaksi jual beli barang maupun jasa. Pembeli berperan sebagai konsumen yang membutuhkan barang atau jasa, sedangkan dalam konteks suatu industri pembeli membutuhkan tenaga kerja, modal serta barang baku untuk produksi. Sementara itu penjual merupakan pihak atau pelaku usaha yang menawarkan hasil produk atau jasa sesuai dengan yang permintaan atau kebutuhan pembeli.

Menurut Kuntowijoyo, Pasar bukan sekadar sebuah tempat, melainkan suatu mekanisme yang berfungsi untuk mengatur dan menyeimbangkan kepentingan antara pihak pembeli dan pihak penjual.⁴⁶ Sedangkan menurut Ikhwan Abidin Asri, Pasar adalah suatu mekanisme yang mempertemukan antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi barang dan jasa serta menentukan harga.⁴⁷ Pasar terbentuk ketika ada interaksi jual-beli antara penjual dan pembeli, baik mereka berada di tempat yang sama maupun berbeda. Dari segi manajemen, Pasar dibagi menjadi dua tipe yaitu Pasar modern dan Pasar tradisional.

2.3.1 Pengertian Pasar Modern

Pasar modern adalah Pasar yang dikelola oleh manajemen modern, umumnya terletak di perkotaan, sebagai penyedia barang dan jasa dengan mutu dan pelayanan yang baik pada konsumen, mayoritas konsumennya adalah kelas menengah.⁴⁸ Menurut Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, yaitu; Pasar modern biasanya berlokasi di tempat-tempat seperti mall, hypermart, plaza, supermarket dan tempat modern lainnya, sebagian besar barang yang dijual selain bahan makanan seperti buah, sayur, dan daging merupakan produk yang tahan lama atau tidak mudah rusak. Ciri-ciri Pasar modern antara lain:⁴⁹

⁴⁶ Kuntowijoyo, 1998, *Metodologi Sejarah*, Yogyakarta: PT. Tiara Wacana Yogya, Hlm 20.

⁴⁷ Ikhwan Abidin Basri, 2007, *Menguak Pemikiran Ekonomi Ulama Klasik*, Jakarta: Aqwam, Hlm. 132.

⁴⁸ Putra, I. K. D. P., & Yasa, I. G. W. M., 2017, Efektivitas Dan Dampak Revitalisasi Pasar Tradisional Terhadap Jumlah Kunjungan, Pendapatan Pedagang Dan Pendapatan Pasardi Kota Denpasar. *E-Jurnal Ep Unud*, Vol 6, No. 9, Hlm 175.

⁴⁹ Nel Aryanti, 2013, Analisis Perbedaan Pasar Modern Dan Pasar Tradisional Ditinjau Dari Strategi Tata Letak (Lay Out) Dan Kualitas Pelayanan Untuk Meningkatkan Posisi Tawar Pasar Tradisional, *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, Vol.13, No.01, Hlm.18

1. Transaksi tidak terbatas pada lokasi tertentu karena transaksi dapat dilakukan secara langsung maupun *by online*
2. sistem pembayaran dapat menggunakan metode non-tunai seperti *transfer*
3. penjual dan pembeli tidak harus bertemu secara langsung,
4. harga barang umumnya sudah ditetapkan dan tercantum jelas melalui *barcode* sehingga tidak dapat ditawar,
5. Barang yang dijual beragam dan berkualitas baik, berada di dalam bangunan yang bersih, nyaman, dan berpendingin udara (*AC*)
6. Tata letak barang diatur secara rapi untuk memudahkan konsumen mencari barang,
7. proses pembayaran dilakukan dengan membawa barang ke kasir tanpa proses tawar menawar.

2.3.2 Pasar Tradisional

Menurut Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, Pasar tradisional adalah Pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, pihak swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), termasuk melalui Kerjasama dengan pihak swasta. Pasar ini memiliki tempat usaha berupa toko, kios, los, maupun tenda yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah, koperasi, maupun masyarakat swadaya. Kegiatan jual belinya dilakukan dalam skala dan modal kecil dengan sistem transaksi tawar-menawar antara penjual dan pembeli.

Menurut Herman Malono, Pasar tradisional adalah tempat berlangsungnya pertemuan antara penjual dan pembeli yang ditandai dengan adanya transaksi langsung serta proses tawar-menawar. Umumnya, Pasar tradisional memiliki bangunan berupa kios, gerai, los, atau area terbuka yang dikelola oleh penjual maupun pihak pengelola Pasar.⁵⁰ Sedangkan menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Pasar tradisional berperan sebagai sarana utama dalam penjualan berbagai produk kebutuhan pokok yang dihasilkan oleh pelaku ekonomi

⁵⁰ Malono, Herman, 2011, *Selamatkan Pasar tradisional*, Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, Hlm 57.

berskala mikro, kecil, dan menengah. Pelaku ekonomi di Pasar tradisional meliputi petani, nelayan, pengrajin, serta pelaku usaha rumahan (*home industry*) atau industri rakyat.

Pasal 2 ayat 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia juga menjelaskan bahwa lokasi pendirian Pasar tradisional harus memenuhi beberapa ketentuan, yaitu;

- 1) Mempertimbangkan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat serta keberadaan Pasar tradisional, pusat perbelanjaan, toko modern, dan usaha kecil termasuk koperasi yang berada di wilayah itu
- 2) Menyediakan area parkir yang memadai, paling sedikit satu tempat parkir kendaraan roda empat untuk setiap 100 meter persegi luas area penjualan Pasar tradisional
- 3) Menyediakan berbagai fasilitas yang dapat menjamin Pasar tradisional tetap bersih, higienis, aman, tertib, serta memiliki ruang publik yang nyaman bagi pengunjung.

2.3.3 Kondisi Pasar Pekon Ampai

Keberadaan Pasar tradisional atau Pasar Pekon yang terletak di Kecamatan Limau, KabupatenTanggamus, merupakan salah satu contoh Pasar rakyat yang memiliki peranan penting dalam mendukung perekonomian lokal. Mayoritas pedagang yang beraktivitas di Pasar tersebut berasal dari masyarakat setempat yang memperdagangkan hasil pertanian, perikanan, serta produk olahan rumah tangga. Secara geografis, lokasi Pasar ini berada di tepi jalan utama yang menghubungkan beberapa Pekon sekitar, sehingga memudahkan masyarakat untuk melakukan aktivitas perdagangan. Secara administratif, Pekon Ampai memiliki batas wilayah sebagai berikut:

- 1) Sebelah utara berbatasan dengan Pekon padang manis, Kecamatan Limau
- 2) Sebelah selatan berbatasan dengan Pekon suka negeri, Kecamatan Limau
- 3) Sebelah barat berbatasan langsung dengan Pekon putih doh
- 4) Sebelah timur berbatasan dengan Pekon kuripan, Kecamatan Limau.

Letak geografis Pasar menjadikan Pasar Pekon Ampai berperan penting dalam mendukung kegiatan ekonomi masyarakat sekitar. Pasar ini tetap menjadi pusat

kegiatan ekonomi utama bagi masyarakat Pekon Ampai dan sekitarnya, karena berperan penting dalam memperlancar perputaran ekonomi lokal sekaligus membuka peluang kerja bagi pelaku usaha kecil. Aktivitas jual beli di Pasar tersebut tidak berlangsung setiap hari, hanya berlangsung satu kali dalam seminggu, pada saat itu, pedagang dari Pekon-Pekon lain di Kecamatan Limau turut berdagang di lokasi yang sama.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang penulis lakukan di lapangan, kondisi fisik bangunan Pasar masih tergolong sederhana dengan dominasi kios dan lapak semi permanen. secara empiris, Pasar ini belum dikelola secara langsung oleh pemerintah desa setempat, melainkan masih dimiliki dan diatur oleh pihak-pihak individu yang memiliki lahan dan bangunan Pasar tersebut. Kondisi ini mengakibatkan pengelolaan Pasar belum sepenuhnya terkoordinasi secara administratif, sehingga menimbulkan berbagai kendala seperti keterbatasan fasilitas umum, kurangnya transparansi dalam pengelolaan retribusi, serta lemahnya pengawasan rutin dari pemerintah daerah.

2.4 Gambaran Umum Pekon Ampai

2.4.1 Sejarah Pekon Ampai

Pekon Ampai mulai terbentuk pada masa awal berdirinya Kecamatan Limau sebagai hasil dari pemekaran wilayah administrasi KabupatenTanggamus. Sebelum menjadi wilayah yang berdiri sendiri, daerah ini merupakan pemekaran dari kecamatan Cukuh Balak KabupatenTanggamus, dan KabupatenTanggamus merupakan pemekaran dari KabupatenLampung Selatan. Kata "*Pekon Ampai*" berasal dari bahasa Lampung yang artinya "*Desa Baru*". Sebutan Pekon Ampai tidak mengalami perubahan sejak KabupatenTanggamus diresmikan menjadi Kabupaten.

Sejak masa awal pembentukannya, masyarakat Pekon Ampai telah membangun kehidupan yang harmonis dengan lingkungan pesisir dan lahan pertanian di sekitarnya. Kehidupan sosial masyarakat dikenal dengan semangat gotong royong serta nilai kekeluargaan yang kuat. Dalam perkembangannya, aktivitas ekonomi warga semakin meningkat melalui kegiatan perdagangan lokal yang tumbuh secara

alami. Aktivitas ini menjadi cikal bakal berdirinya Pasar Pekon Ampai, yang kemudian berperan sebagai pusat kegiatan ekonomi masyarakat dan menjadi salah satu elemen penting dalam mendukung perekonomian lokal hingga saat ini.

Tabel 1. Nama Kepala Desa

No	Nama kepala desa	Masa pemerintahan
1	Kayun	1867-1897
2	Dul Hamid	1897-1913
3	Batin Raja Kesuma	1913-1921
4	Batin Kapitan	1921-1929
5	Raja Penyeimbang	1929-1939
6	Taher	1939-1945
7	Umar	1945-1950
8	Rafe'i	1950-1968
9	Sardamak	1968-1973
10	H. Hi. Halwani. AR	1973-2006
11	Zainuddin M	2006-2019
12	Pirdaus S.E	2019-2021
13	Joni Saputra	2021- sekarang

Sumber: Data yang diolah

2.4.2. Kondisi Geografi Pekon Ampai

Pekon Ampai termasuk desa yang padat penduduk dibanding desa lain di kecamatan limau, dengan luas desa sebesar 18.006 Ha. dengan jumlah penduduk 3.202 jiwa dan dengan kepala keluarga sebanyak 898 orang. Desa ini memiliki batas wilayah sebagai berikut:⁵¹

1) Batas Wilayah Desa

Letak geografis Pekon Ampai:

- a) Sebelah Utara berbatasan dengan Pekon Pariaman Kec. Limau dan Pekon Sinar Petir Kec. Bulok

⁵¹ Dokumen profil Desa Pekon Ampai, Kecamatan Limau KabupatenTanggamus, tahun 2024 (data wawancara dan arsip desa)

- b) Sebelah Selatan berbatasan dengan Pekon Banjar Agung
- c) Sebelah Barat berbatas dengan Pekon Padang Ratu
- d) Sebelah Timur berbatasan dengan Hutan Kawasan Regional 27

2) Luas Wilayah Pekon

Tabel 2. Pembagian Wilayah Pekon

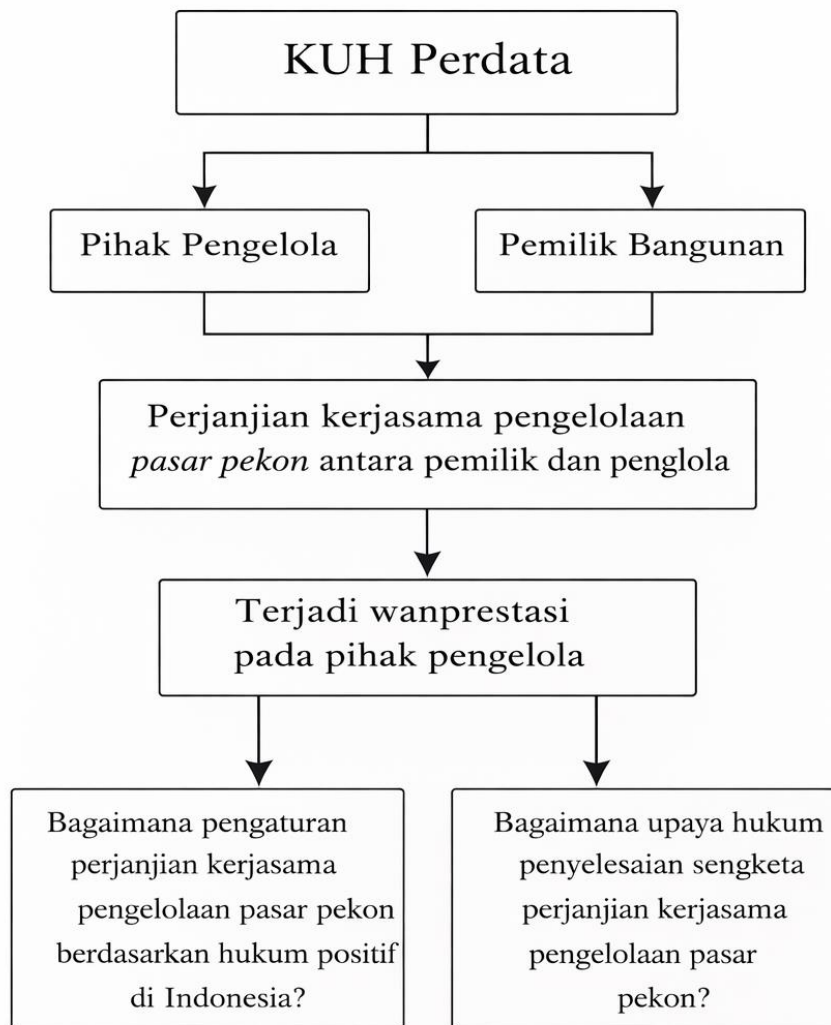
No	Pembagian wilayah	Luas wilayah
1	Pemukiman	6937 ha
2	Pertanian Sawah	17 ha
3	Ladang/tegalan	2 ha
4	Hutan	10.400 ha
5	Rawa-rawa	0 ha
6	Perkantoran	1 ha
7	Sekolah	1 ha
8	Jalan	5 ha
	Jumlah	18.006 ha

Sumber : data yang diolah

2.4.3 Data Demografi Pekon Ampai

Jumlah penduduk Pekon Ampai saat ini mencapai 3.202 jiwa terdiri dari Laki-laki 1.601 jiwa dan Perempuan 1.501 jiwa. Masyarakat Pekon Ampai ditinjau dari segi pekerjaan mayoritas masyarakatnya bermata pencaharian sebagai petani/pekebun.

2.5 Kerangka Pikir



Keterangan:

Berdasarkan gambar tersebut dapat dijelaskan bahwa kerangka pemikiran penelitian ini disusun dengan berlandaskan pada ketentuan hukum perdata dengan menggunakan pendekatan normatif dan empiris dalam menganalisis perjanjian kerja sama pengelolaan pasar pekon antara pemilik bangunan dan pihak pengelola. Landasan hukum utama yang digunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Buku III tentang Perikatan, yang mengatur mengenai lahirnya hubungan hukum antara para pihak, syarat sahnya perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, serta akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan suatu perjanjian. Dalam kerangka tersebut, pemilik bangunan dan pihak pengelola diposisikan

sebagai subjek hukum yang memiliki kedudukan hukum yang setara dan terikat dalam suatu hubungan hukum yang lahir dari perjanjian kerja sama pengelolaan pasar pekon. Perjanjian kerja sama tersebut menjadi dasar hukum yang mengatur secara jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak, ruang lingkup pengelolaan pasar, mekanisme pembagian hasil, jangka waktu perjanjian, serta ketentuan lain yang berkaitan dengan pelaksanaan kerja sama. Namun demikian, dalam pelaksanaannya, perjanjian kerja sama pengelolaan pasar pekon berpotensi menimbulkan wanprestasi, khususnya yang dilakukan oleh pihak pengelola, baik berupa tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana diperjanjikan, keterlambatan dalam melaksanakan kewajiban, maupun pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan isi perjanjian. Keadaan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi para pihak dan berpotensi menimbulkan sengketa perdata. Oleh karena itu, penelitian ini diarahkan untuk mengkaji bagaimana pengaturan perjanjian kerja sama pengelolaan pasar pekon berdasarkan ketentuan hukum positif yang berlaku serta bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama pengelolaan pasar pekon.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistematis berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Penelitian sangat diperlukan untuk memperoleh data yang akurat sehingga dapat menjawab permasalahan sesuai dengan fakta atau data yang ada dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.⁵²

3.1 Tipe Penelitian

Berdasarkan isu utama dan fokus pembahasan dalam penelitian ini, maka tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara mendalam dan terstruktur mengenai keadaan hukum yang sedang berlaku di suatu daerah, peristiwa hukum yang terjadi, maupun fenomena hukum tertentu yang berkembang dalam Masyarakat.⁵³

Tipe penelitian deskriptif dalam penelitian ini digunakan untuk menjelaskan secara menyeluruh dan mendalam mengenai pelaksanaan perjanjian kerjasama antara pemilik dan pengelola bangunan di Pasar Pekon di Pekon Ampai Kecamatan Limau Kabupaten Tanggamus. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi hambatan yang terjadi dalam praktik perjanjian tersebut serta menjabarkan upaya-upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan tersebut berdasarkan perspektif

⁵² Sugiono B, 2012, *metode penelitian hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo persada, Hlm 45.

⁵³ Kornelius Benuf dan Muhammad Azhar, 2020, Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7, Edisi I, Hlm. 20.

hukum perdata, khususnya ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenai hukum perjanjian.

3.2 Sumber Data dan Jenis Penelitian

1. Sumber data yang digunakan dalam penelitian yaitu:

a. Data Primer

Data primer diperoleh langsung dengan wawancara selama penelitian yaitu mengadakan tanya jawab secara langsung dengan saudara;

- 1) Bapak Hi. Halwani AR (pihak kedua atau pemilik bangunan Pasar),
- 2) Bapak Firliantoni (pihak pertama atau pengelola),
- 3) Bapak Jhoni (Kepala desa Pekon Ampai),
- 4) Saksi saksi yang tertera dalam perjanjian Kerjasama.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian sebelumnya. Data sekunder dari studi dokumen selama penelitian yaitu dokumen di kantor desa Pekon Ampai, peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perjanjian yaitu KUH Perdata (Pasal 1313-1320), Peraturan Pemerintah nomor 42 tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa, Peraturan Daerah KabupatenTanggamus Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Pasar Pekon.

2. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan peneliti dalam melakukan penelitian adalah penelitian hukum normatif empiris, Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang menitikberatkan pada peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, dan kasus. Fokus penelitian hukum normatif yaitu pada kaidah hukum positif.⁵⁴ penelitian empiris adalah suatu kegiatan penelitian dengan mengambil masyarakat sebagai obyek penelitian dengan maksud untuk menyelidiki respon atau tingkat kepatuhan masyarakat terhadap

⁵⁴ M. Syamsudin. 2021, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, Hlm. 126.

hukum, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung, penelitian ini disebut juga dengan penelitian hukum sosiologis.⁵⁵

3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.⁵⁶

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah dan memahami ketentuan hukum yang mengatur mengenai perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1338 yang mengatur tentang definisi, syarat sah, dan kekuatan mengikat suatu perjanjian. Selain itu, digunakan pula peraturan lain yang relevan, seperti Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern, untuk memberikan dasar hukum atas keberadaan dan pengelolaan Pasar Pekon, serta menggunakan

2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus digunakan untuk menelaah praktik perjanjian Kerjasama antara pemilik bangunan Pasar dan pengelola yang terjadi di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus. Meskipun tidak merujuk pada putusan pengadilan secara spesifik, pendekatan ini dilakukan dengan mempelajari kronologi sengketa dan praktik hukum yang terjadi dalam masyarakat sebagai bahan analisis terhadap persoalan hukum yang diteliti.

a. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji doktrin dan teori-teori hukum yang berkaitan dengan hukum perjanjian, seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas itikad baik, serta konsep sahnya perjanjian menurut doktrin hukum perdata. Pendekatan ini membantu

⁵⁵ Mezak H M, 2006, *Jenis Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol. 5, No. 3 Hlm 87.

⁵⁶ Alfarisi, M S, Ternando, A, Irawan, A, Rahman, R, & Syazali, E A, 2023, Penerapan Kontrak Perjanjian Kerja di Indonesia Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHper), *Jurnal Hukum*, Vol 15, No 1, Hlm 92.

peneliti memahami secara lebih dalam karakteristik hukum dari perjanjian yang terjadi dalam masyarakat.

b. Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis bagaimana praktik perjanjian kerjasama berlangsung dalam masyarakat Pekon Ampai secara nyata. Penelitian dilakukan melalui observasi dan wawancara langsung terhadap pihak-pihak yang terlibat, seperti pemilik Pasar, pengelola, dan aparat desa serta saksi-saksi yang hadir saat perjanjian dibuat. Pendekatan ini penting untuk melihat sejauh mana hukum berjalan dan dipatuhi dalam konteks sosial yang bersifat adat atau kebiasaan setempat.

3.4 Jenis Data

1. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan. Data primer dari penelitian ini diperoleh dari hasil penelitian lapangan atau diperoleh dari sumbernya secara langsung yakni dengan wawancara dan meneliti pihak yang bersangkutan mengenai pelaksanaan perjanjian Kerjasama tanah Pasar Pekon di Pekon Ampai.

b. Data Sekunder

Dalam penelitian hukum, data sekunder diklasifikasikan kedalam bahan hukum yang terdiri dari tiga kategori utama:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan merupakan sumber hukum yang bersifat mengikat dan otoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas yang berasal dari lembaga yang berwenang. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum serta memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Bahan hukum primer penulis dalam melakukan penelitian ini meliputi:

a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

- b) Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern;
- c) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional;
- d) Peraturan Menteri Dalam Negeri Permendagri Nomor 42 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa;
- e) Peraturan Daerah Tanggamus Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Pasar Pekon.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber yang memberikan penjelasan, komentar, atau analisis terhadap bahan hukum primer. Contoh bahan hukum sekunder meliputi: Rancangan Undang-Undang (RUU) dan Rancangan Peraturan Pemerintah (RPP), Hasil penelitian hukum, Karya ilmiah dari kalangan akademisi hukum, Buku-buku hukum, jurnal, artikel, makalah, dan publikasi ilmiah lainnya yang membahas atau mengulas peraturan perundang-undangan atau praktik hukum.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber yang membantu memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Adapun yang termasuk bahan hukum tersier antara lain kamus hukum, kamus umum, ensiklopedia, indeks kumulatif, media massa, serta berbagai sumber informasi lain yang relevan untuk memperjelas pengertian dan istilah hukum. Data sekunder dalam penelitian hukum tidak berdiri sendiri, melainkan berfungsi memberikan penjelasan dan memperkaya pemahaman terhadap bahan hukum primer, serta didukung oleh bahan hukum tersier yang memperjelas istilah dan konsep yang digunakan dalam penelitian.

3.5 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.5.1 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian ini adalah mendapatkan data.⁵⁷ Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini melalui:

a. Study Pustaka (*Library Research*)

Pengkajian informasi tertulis mengenai hukum dari berbagai sumber. Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang relevan dengan objek penelitian dengan cara membaca dan mengutip peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur.⁵⁸

b. Study Dokumen (*Document Research*)

Studi dokumen adalah jenis pengumpulan data yang meneliti berbagai macam dokumen yang berguna untuk bahan analisis. Dalam penelitian ini studi dokumen dilakukan dengan cara membaca, memahami, dan menganalisis dokumen syarat dan ketentuan didalam perjanjian kerjasama Pasar Pekon di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus antara pemilik dan pengelola.

c. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang umum dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber. Metode wawancara merupakan proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan.⁵⁹ Mendengarkan keterangan secara langsung oleh pemilik dan pengelola Pasar Pekon di Pekon Ampai yaitu Bapak Hi. Halwani sebagai

⁵⁷ Nazir Moh, 2005, *Metodelogi Penelitian*, Bogor: Geila Indonesia, Hlm 174.

⁵⁸ Emzir, 2014, *Metode Penelitian Kualitatif: Analisi Data*, Jakarta: Rajawal Pers, Hlm 50.

⁵⁹ Rikunto, 1989, *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Bina Aksara, Hlm 128.

pemilik bangunan Pasar Pekon, Bapak firlianto sebagai pemilik lahan dan pengelola Pasar Pekon.

3.5.2 Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data yaitu menjelaskan langkah-langkah pengelolaan data yang telah terkumpul atau penelitian kembali dengan pengecekan validitas data proses pengklasifikasian data dengan mencocokkan pada masalah yang ada, mencatat data secara sistematis dan konsisten dan dituangkan dalam rancangan konsep sebagai dasar utama analisis.⁶⁰

Setelah penulis mengumpulkan semua data yang dibutuhkan, baik yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun melalui penelitian berdasarkan literatur kepustakaan, maka langkah yang dilakukan selanjutnya adalah mengolah data-data yang diperoleh dengan cara deskriptif kualitatif, serta diolah dengan kalimat, maupun argumen yang sesuai apa adanya secara hati-hati dan relevan dengan pokok permasalahan yang akan dipecahkan. Metode pengolahan data terdiri dari:

1. Pemeriksaan Data

Pemeriksaan data merupakan tahap peninjauan ulang terhadap data yang telah dikumpulkan guna memastikan apakah data tersebut sudah memadai dan layak digunakan untuk mendukung kelanjutan proses penelitian.

2. Penandaan Data

Penandaan data merupakan proses pemberian penanda pada data, baik dalam bentuk penomoran, simbol, maupun kata-kata tertentu, yang disesuaikan dengan klasifikasi data berdasarkan sumber dan jenisnya, dengan tujuan untuk menyajikan data secara lebih terstruktur serta mempermudah tahap penyusunan data berikutnya.

3. Sistematisasi Data

Sistematisasi data merupakan proses pengaturan data secara terstruktur dan teratur agar dapat menghasilkan jawaban atas pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu mengenai pelaksanaan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-

⁶⁰ P. Joko Subagyo, 2014, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, Hlm 8.

Undang Hukum Perdata tentang asas kebebasan berkontrak serta ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional, Permendagri Nomor 42 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa, dan Peraturan Daerah Tanggamus Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Pasar Pekon, dalam praktik perjanjian kerjasama di Pasar Pekon.

3.6 Teknik Analisis Data

Analisis data adalah suatu kegiatan untuk memeriksa yang berasal dari instrumen penelitian, seperti dokumen, catatan, rekaman, dan lain sebagainya di dalam suatu penelitian. Jenis analisis data dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu analisis kuantitatif dan kualitatif. Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan normatif empiris, maka menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non-hukum yang telah dikumpulkan, dikaji dan diteliti untuk menganalisis data, kemudian dianalisis secara normatif empiris, yaitu suatu cara menganalisa yang menghasilkan logika penalaran kualitatif. Data tersebut kemudian dianalisis secara deduktif dan dihubungkan dengan norma-norma hukum, doktrin hukum, serta teori-teori dalam ilmu hukum yang relevan.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan analisis yang telah dikaji terhadap Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar Pekon antara Pemilik dan Pengelola di Pekon Ampai Kecamatan Limau KabupatenTanggamus, maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon antara pemilik bangunan dan pengelola di Pekon Ampai secara formil telah memenuhi ketentuan sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga secara perdata perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang mengikat para pihak. Namun, apabila dikaji lebih mendalam dari perspektif hukum administrasi pemerintahan dan pengelolaan aset desa, substansi perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih khusus, yakni Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 42 Tahun 2007, serta Peraturan Daerah KabupatenTanggamus Nomor 5 Tahun 2019. Ketentuan dalam perjanjian yang memberikan kewenangan pengelolaan Pasar Pekon kepada pihak perorangan menunjukkan adanya penyimpangan terhadap prinsip pengelolaan aset desa, karena Pasar Pekon secara hukum merupakan aset desa yang tidak dapat dialihkan penguasaannya di luar mekanisme yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, meskipun perjanjian tersebut sah secara perdata, secara administratif perjanjian tersebut mengandung cacat hukum.
2. Berdasarkan analisis terhadap pelaksanaan perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon Ampai, dapat disimpulkan bahwa tidak terlaksananya kewajiban para pihak sebagaimana diperjanjikan menunjukkan adanya wanprestasi dalam hubungan hukum tersebut. Wanprestasi tersebut tercermin dari tidak

dipenuhinya kewajiban pembagian hasil keuntungan serta tidak adanya kejelasan pemenuhan kewajiban pembayaran terkait pengalihan bangunan setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian. Kondisi ini menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta berdampak pada tidak tercapainya tujuan perjanjian sebagaimana yang dikehendaki sejak awal. Selain itu, ketiadaan mekanisme penyelesaian sengketa yang tegas dalam perjanjian menyebabkan penyelesaian sengketa hanya dilakukan secara non-litigasi, sehingga belum memberikan kepastian hukum yang memadai. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon Ampai tidak hanya bermasalah dari aspek pemenuhan prestasi, tetapi juga berdampak pada lemahnya perlindungan hukum bagi para pihak.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan dari penelitian, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Saran untuk para Pihak dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar Pekon Ampai (Pihak Pemilik Bangunan dan Pihak Pengelola)

Para pihak dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar Pekon Ampai perlu melakukan pembenahan substansi perjanjian secara lebih komprehensif dan sistematis guna menjamin kepastian hukum. Perjanjian sebaiknya secara tegas mengatur mekanisme pembagian hasil sebesar 60%–40% yang disertai dengan ketentuan mengenai waktu pembayaran, bentuk pertanggungjawaban, serta sistem pelaporan pendapatan yang dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, perlu dicantumkan klausul mengenai sanksi atas kelalaian atau pelanggaran perjanjian, serta tata cara penyerahan kembali bangunan los pasar setelah berakhirnya masa perjanjian. Pengelolaan administrasi pasar juga perlu dilakukan secara sederhana, tertib, dan transparan agar dapat diawasi bersama. Dengan adanya format perjanjian yang jelas dan baku, para pihak memiliki pedoman hukum yang pasti sehingga potensi terjadinya sengketa di kemudian hari dapat diminimalisasi.

2. Saran untuk Pemerintah Pekon Ampai

Pemerintah Pekon Ampai diharapkan dapat meningkatkan perannya dalam melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar, baik melalui pencatatan administrasi maupun monitoring secara berkala terhadap kinerja pengelola. Selain itu, Pemerintah Pekon Ampai perlu berperan aktif sebagai fasilitator dalam penyelesaian perselisihan yang timbul, dengan mengedepankan mekanisme musyawarah, forum adat, dan nilai kekeluargaan yang hidup dalam masyarakat setempat. Upaya penyelesaian melalui jalur litigasi sebaiknya ditempatkan sebagai langkah terakhir apabila tidak tercapai kesepakatan secara damai atau terdapat pelanggaran serius terhadap perjanjian. Pendekatan ini dinilai lebih selaras dengan karakter sosial masyarakat Pekon Ampai sekaligus mendorong pelaksanaan perjanjian yang berlandaskan iktikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Achmad A, Djohari S. 1989. Hukum Perjanjian Indonesia. Yogyakarta: FH-UII.
- Adolf, H. 2007. Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional. Bandung: Refika Aditama.
- Ahmadi Miru, 2007, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, PT. Raja Grafindo Persada, Edisi Revisi Jakarta.
- Asshiddiqie, J. 2006. Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi/Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, SH.
- Basri, I. A. 2007. Menguk Pemikiran Ekonomi Ulama Klasik. Jakarta: Aqwam.
- Budiono, H. 2011. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. Citra Aditya Bakti.
- Bushar, Muhammad. 2000. Pokok-pokok Hukum Adat. Jakarta :Pradnya Paramita.
- Emerson, J. 2001. Alternatif Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrasi). Jakarta: Gramedia Pustaka, 44.
- Emzir. 2014. Metode Penelitian Kualitatif : Analisi Data. Jakarta: Rajawal Pers.
- Fuady, M. 2012. Pengantar Hukum Bisnis, 12.
- Garner, B. A. (2004). Black's Law Dictionary, eight edition. USA: West, a Thomson Business, 1502, 1178.
- Hak, N., & Zubaedi. (2011). Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syari'ah: Mengupas Ekonomi Islam, Bank Islam, Bunga Uang dan Bagi Hasil, Wakaf Uang dan Sengketa Ekonomi Syari'ah. Teras, 156.
- Harsono, B. 2007. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. (No Title), Jakarta : Djambatan.
- Herabudin. 2015. Pengantar Sosiologi. Bandung : CV Pustaka Setia., hlm 214

- Ibrahim, J. & Sewu, L. 2007. Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Imaniyati, N. S. (2009). Hukum Bisnis: Telaah tentang Pelaku dan Kegiatan Ekonomi. Graha Ilmu.
- Jimly Asshiddiqie, Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi, Setjen dan Kepaniteraan MKRI, Cetakan Kedua, Jakarta, 2006, hlm 69.
- Komariah. 2005. Hukum Perdata. Malang: UMM Press.
- Marilang, S. H. (2017). Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian. Indonesia Prime, 139.
- Mertokusumo, S. 2009. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, A. (2014). Hukum Perdata Indonesia, cet. V. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nazir, Moh. 2005. Metodologi Penelitian. Bogor: Ghalia Indonesia
- Nisrin, L. 2022. Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perkara Utang Piutang.
- Prodjodikoro, W. 1981. Asas-asas Hukum Perjanjian. Bandung: PT. Bale Bandung.
- Purnadi Purbacaraka, Sendi-sendi Hukum Perdata Internasional (suatu orientasi), Edisi I, CV Rajawali, Jakarta, 1983 dalam Chidir Ali, hlm 17.
- R, Subekti. 2003. Pokok-pokok Hukum Perdata. Jakarta: PT. Intermasa.
- Rahardjo, S. 2012. Ilmu Hukum Cetakan Ketujuh. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Rikunto. 1989. Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek. Jakarta: Bina Aksara.
- Salim, H. P. 2008. Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian. Sinar Grafika 42-43.
- Sasongko, R. W. (2022). Strategi Penguatan Ekonomi Pedesaan di Indonesia, 47.
- Satrio, J. 2001. Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perikatan. Bandung: PT Citra Aditya.
- Setiawan Oka. 2015. Hukum Perikatan Jakarta : Sinar Grafika.
- Soebekti, R., & Tjitrisadibio, R. 1976. KUH Perdata (Burgelijk Wetboek). Jakarta: Pradya Paramita, Pasal 1338 (1).

- Soekanto, SoerjoNo. 2012. Sosiologi Suatu Pengantar. (Cetak Ke-44). Jakarta: PT Grafindo Persada, hlm 66
- Subagyo, P. J. 2014. Metode Penelitian: Dalam Teori dan Praktek. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Subekti R Setiadi dan Ananda R. 2018. Aspek Hukum Perjanjian Bagi Hasil Dalam Persepektif Hukum Syariah.
- Sunggono, B. 2009. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 45.
- SutarNo. 2003. Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. Bandung: Alfabeta.
- Syamsudin, M. (2021). Mahir Meneliti Permasalahan Hukum. Prenada Media, 126.
- Wijaja, G., & Muljadi, K. (2003). Seri Hukum Perikatan. Jual-beli, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 9.

B. JURNAL

- AB, R. M. P, Agni, N. Y, & Rismoyo, A. K. 2020. Analisis Yuridis Konsep Perjanjian Dalam Hukum Persaingan Usaha. Jurnal Yuridis Vol. 7(2).
- Alfarisi, M. S, Ternando, A, Irawan, A, Rahman, R, & Syazali, E. A. (2023). Penerapan Kontrak Perjanjian Kerja di Indonesia Dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHper). Legalitas: Jurnal Hukum. 15(1).
- Ananda, H., & Afifah, S. N. (2023). Penyelesaian Secara Litigasi dan Non-litigasi. Sharia and Economy: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam (Sharecom), 1(1), 57.
- Arianty, N. (2013). Analisis Perbedaan Pasar Modern Dan Pasar Tradisional Ditinjau Dari Strategi Tata Letak (*Lay Out*) Dan Kualitas Pelayanan Untuk Meningkatkan Posisi Tawar Pasar Tradisional. Jurnal Ilmiah Manajemen dan Bisnis, 13(1), 18.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. Gema Keadilan, 7(1), 20.
- Fauziah, F. (1995). Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian (*Verbinten*) Menurut Hukum Perdata (BW). Alqalam, 10(54), 39.
- Fitrahady, K. F., Zuhairi, A., & Firdaus, A. R. H. B. (2022). Penyuluhan Hukum Tentang Kontrak Bisnis Kemitraan Bagi Pelaku UMKM di Desa Sukarara KabupatenLombok Tengah. Prosiding Semnaskom-Unram, 4(1), 275.

- Mahendar, F., & Budhayati, C. T. 2019. Konsep *Take It or Leave It* Dalam Perjanjian Baku Sesuai Dengan Asas Kebebasan Berkontrak. Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA. 2(2).
- Mokalu, T. M, Nayoan, H, & Sampe, S. 2021. Peran Pemerintah Dalam Pemberdayaan Pasar Tradisional Guna Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat (Studi Kasus Di Pasar Langowan Timur Kecamatan Langowan Timur). Governance. 1(2).
- Nurasiah Harahap, SH.,M.Hum, Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah Vol. 3, No. 3, September 2022, hlm 599
- Pandeuwu, A. R. G, Kalalo, M. E, & Kasenda, V. 2024. Tinjauan Hukum Mengenai Wanprestasi Terhadap Perjanjian Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah Dan Penggarap. Lex Privat. 13(3).
- Pantow, C. S. 2020. Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Kerjasama Dagang Antar Perusahaan Menurut Hukum Perdata. Lex Privatum, 8(2), 7.
- Puspadewi, A. A. A. I., & Wiryanthi, N. P. E. M. 2024. Perjanjian Sewa-menyewa Tanah Yang Dilaksanakan di Kantor Desa. Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan. 13(2).
- Putra, I. K. D. P., & Yasa, I. G. W. M. 2017. Efektivitas dan Dampak Revitalisasi Pasar Tradisional Terhadap Jumlah Kunjungan, Pendapatan Pedagang dan Pendapatan Pasardi Kota Denpasar. E-Jurnal Ep Unud, 6(9), 175.
- Putra, R. K., Kalsum, U., Gusmarani, R., & Sony, E. 2024. Efektivitas Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi. Jurnal Kolaboratif Sains, 7(6), 2203.
- Rosita, R. 2017. Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi). Al-Bayyinah, 1(2), 101.
- Sinaga, N. A. 2018. Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. Binamulia Hukum. 7(2).
- Tjoanda, M. 2010. Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jurnal Sasi. 16(4).
- Umardani, M. K. 2020. Jual beli Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai. Journal of Islamic Law Studies (JILS) Volume. 4(1).
- Vijayantera, I. W. A. (2020). Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), 6(1), 116.

Witro, D., Rasidin, M., & Nurjaman, M. I. 2021. Subjek Hukum dan Objek Hukum: Sebuah Tinjauan Hukum Islam, Pidana dan Perdata. *Asy Syar'iyah: Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Perbankan Islam*, 6(1), hlm 73.

Woy, Y. S., Pondaag, H., & Sepang, R. 2023. Perjanjian Kerjasama Pembelian Cengkeh Antara Petani dengan Perusahaan Rokok Ditinjau dari KUH Perdata. *Lex Privatum*, 12(1), 6.

C. PERUNDANG- UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 42 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa.

Peraturan Daerah KabupatenTanggamus Nomor 5 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Pasar Pekon.

D. SUMBER LAINNYA

Mezak, M. H. (2006). Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum. *Academia.edu*. https://www.academia.edu/download/33676150/lw-05-03-2006-jenis_metode_dan_pendekatan.pdf. diakses pada 20 Mei 2025.

Nel Aryanti, “Analisis Perbedaan Pasar Modern Dan Pasar Tradisional Ditinjau Dari Strategi Tata Letak (*Lay Out*) Dan Kualitas Pelayanan Untuk Meningkatkan Posisi Tawar Pasar