
Analisis Kesesuaian Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pasar Pekon Ampai di Kecamatan Limau Kabupaten Tanggamus

Novia Safitri¹, Ahmad Zazili², Elly Nurlaili³, Kasmawati⁴, Siti Nurhasanah⁵

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Lampung, Indonesia¹⁻⁵

Email Korespondensi: safitrinovia1999@gmail.com

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 04 Januari 2026

ABSTRACT

This study analyzes the compliance of the Cooperation Agreement on the Management of Pekon Ampai Market in Limau District, Tanggamus Regency with Indonesian positive law using an empirical juridical approach. The results show that the agreement meets the validity requirements of contracts under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, but administratively it does not align with Presidential Regulation No. 112/2007, Ministry of Home Affairs Regulation No. 42/2007, and Tanggamus Regional Regulation No. 5/2019, which designate village markets as village assets that must be managed by the village government or the Village-Owned Enterprise (BUMDes). Empirical findings indicate that the Second Party is willing to hand over the building if the First Party fulfills all payment obligations and late penalties; however, these obligations remain unmet, resulting in a condition of default. The implementation of the agreement has also not been carried out effectively, including failure to distribute profits as agreed and unclear fulfillment of payment obligations after the contract period ended. Dispute resolution has so far relied solely on internal deliberation without formal legal steps. Thus, the agreement is not fully compliant with Indonesian law and contains unresolved default issues.

Keywords: Cooperation Agreement, Market Management, Default

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis kesesuaian Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Pasar Pekon Ampai di Kecamatan Limau, Kabupaten Tanggamus dengan ketentuan hukum positif Indonesia melalui pendekatan yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, tetapi secara administratif tidak sesuai dengan ketentuan Perpres Nomor 112 Tahun 2007, Permendagri Nomor 42 Tahun 2007, dan Peraturan Daerah Tanggamus Nomor 5 Tahun 2019 yang menegaskan bahwa pasar pekon merupakan aset desa yang wajib dikelola oleh pemerintah pekon atau BUMDes. Secara faktual, Pihak Kedua bersedia menyerahkan bangunan apabila Pihak Pertama memenuhi seluruh kewajiban pembayaran dan denda keterlambatan, namun kewajiban tersebut belum dipenuhi sehingga terjadi wanprestasi. Pelaksanaan perjanjian juga tidak berjalan optimal, termasuk tidak terpenuhinya pembagian hasil dan ketidakjelasan kewajiban pembayaran sampai berakhirnya masa perjanjian. Penyelesaian sengketa masih terbatas pada musyawarah internal tanpa langkah hukum formal. Dengan demikian, perjanjian ini belum sepenuhnya sesuai dengan hukum positif dan mengandung persoalan wanprestasi yang belum terselesaikan.

Kata Kunci: Perjanjian Kerjasama, Pengelolaan Pasar, Wanprestasi

PENDAHULUAN

Pengelolaan pasar pekon merupakan salah satu elemen penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi masyarakat di tingkat desa. Pasar tidak hanya berfungsi sebagai tempat transaksi komoditas, tetapi juga sebagai pusat aktivitas sosial dan ekonomi yang menggerakkan roda perekonomian lokal. Oleh karena itu, pengaturan dan pelaksanaan pengelolaan pasar harus berjalan sesuai ketentuan hukum agar tercipta kepastian, ketertiban, dan keadilan bagi seluruh pihak.

Secara normatif, hubungan hukum mengenai pengelolaan pasar umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian kerja sama antara pemilik aset dan pihak pengelola. Perjanjian ini menjadi dasar bagi para pihak dalam menjalankan hak dan kewajibannya. Dalam doktrin hukum perdata, sahnya perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat subjektif dan objektif sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Konsep tersebut ditegaskan oleh R. Subekti yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sepanjang perjanjian tersebut memenuhi syarat sah yang ditentukan oleh hukum.

Namun, dalam praktiknya, perjanjian kerja sama pengelolaan pasar sering kali menghadapi kendala, terutama terkait kesesuaian substansi perjanjian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini terjadi karena pengelolaan pasar desa tidak hanya berkaitan dengan hubungan keperdataaan, tetapi juga berkaitan dengan kewenangan pemerintahan desa serta pengelolaan aset desa.

Pengaturan mengenai pasar desa telah diatur antara lain dalam Perpres Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional serta Permendagri Nomor 42 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa. Menurut Susiwijono Moegiarso, pasar tradisional merupakan aset strategis yang memerlukan tata kelola profesional dan harus berada dalam pengawasan pemerintah desa atau BUMDes sebagai bentuk perlindungan terhadap kepentingan masyarakat. Dengan demikian, setiap kerja sama pengelolaan tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip pengelolaan aset desa.

Di Kabupaten Tanggamus, keberadaan pasar pekon memiliki fungsi vital dalam mendukung perekonomian masyarakat. Salah satunya adalah Pasar Pekon Ampai yang menjadi pusat ekonomi lokal di Kecamatan Limau. Pengelolaan pasar ini dilakukan melalui suatu perjanjian kerja sama antara pihak pemilik bangunan pasar dan pihak pengelola, yang pada praktiknya menimbulkan sejumlah persoalan hukum.

Permasalahan yang muncul tidak hanya terkait pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, tetapi juga terkait legalitas dan kesesuaian perjanjian dengan peraturan perundang-undangan. Di antaranya adalah persoalan mengenai status pasar sebagai aset desa dan kewenangan pemerintah pekon dalam pengelolaannya. Ketidaksesuaian ini berpotensi menimbulkan sengketa yang berdampak pada keberlangsungan pasar dan kepentingan masyarakat.

Dari sudut pandang teori perjanjian, wanprestasi menjadi isu penting ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati. Menurut Abdulkadir Muhammad, wanprestasi terjadi apabila pihak dalam perjanjian gagal memenuhi atau melaksanakan prestasi baik secara sebagian

maupun keseluruhan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam konteks Pasar Pekon Ampai, persoalan wanprestasi muncul karena adanya kewajiban pembayaran dan pembagian hasil yang tidak dipenuhi.

Selain itu, perjanjian yang tidak mematuhi ketentuan administratif dapat menimbulkan pertentangan hukum, terutama jika menyangkut pengalihan hak atas aset desa. Pengalihan hak tanpa mengikuti mekanisme yang ditetapkan pemerintah berpotensi membuat perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum atau bahkan dapat dianggap batal demi hukum.

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa banyak perjanjian pengelolaan aset desa di Indonesia yang tidak sesuai ketentuan formal karena kurangnya pengawasan serta minimnya pemahaman mengenai aspek legal administrasi desa. Hal ini diperkuat oleh penelitian Eko Sugiarto yang menyebutkan bahwa ketidaksesuaian administratif dalam perjanjian aset desa sering berakar pada lemahnya regulasi dan pemahaman pemerintah desa mengenai pengelolaan aset. Temuan tersebut relevan untuk mengkaji perjanjian pengelolaan Pasar Pekon Ampai.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis secara komprehensif kesesuaian perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon Ampai dengan hukum positif Indonesia serta mengidentifikasi bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dan praktis dalam penguatan tata kelola pasar pekon di masa mendatang.

METODE

Metode penelitian dalam kajian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yakni pendekatan yang berfokus pada penelusuran literatur dan doktrin hukum sebagai dasar analisis. Melalui pendekatan ini, penelitian menelaah berbagai teori hukum, konsep-konsep penting, serta asas-asas yang berkaitan langsung dengan isu yang dikaji. Selain itu, penelitian juga mengkaji ketentuan dalam peraturan perundang-undangan untuk memperoleh pemahaman yang menyeluruh dan memberikan penjelasan yang lebih mendalam terkait permasalahan yang menjadi fokus penelitian. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan meninjau berbagai sumber hukum yang relevan. Sumber tersebut meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta sumber non-hukum yang dianggap dapat memperkaya sudut pandang analisis. Seluruh referensi yang digunakan menjadi landasan konseptual dan pijakan normatif dalam menyusun argumentasi serta memperkuat temuan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kesesuaian Perjanjian Kerjasama dengan Ketentuan Hukum Perdata

Perjanjian kerja sama merupakan instrumen hukum yang sangat penting dalam hubungan perdata antara para pihak. Dalam konteks pengelolaan Pasar Pekon Ampai, perjanjian antara pemilik bangunan dan pengelola menjadi dasar yang menentukan hak dan kewajiban masing-masing. Oleh karena itu, penting

untuk menganalisis apakah perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan hukum perdata yang berlaku, terutama terkait syarat sah perjanjian dan asas-asas fundamental yang harus dipatuhi.

Dalam KUH Perdata, sahnya suatu perjanjian ditentukan oleh empat syarat: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu, dan causa yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320. Dua syarat pertama bersifat subjektif, sedangkan dua lainnya bersifat objektif. Menurut Sudikno Mertokusumo, syarat-syarat tersebut harus dipenuhi agar perjanjian memiliki kekuatan mengikat secara hukum dan tidak dapat dibatalkan melalui mekanisme peradilan.

Berdasarkan dokumen perjanjian kerja sama, syarat subjektif berupa kesepakatan kedua belah pihak telah terpenuhi karena perjanjian dibuat secara sukarela tanpa adanya bukti paksaan, penipuan, ataupun kekhilafan. Para pihak juga dianggap cakap menurut hukum karena keduanya memiliki kapasitas bertindak dalam melakukan hubungan hukum. Dengan demikian, syarat subjektif dari perjanjian ini dapat dikatakan sah.

Syarat objektif berupa objek perjanjian dan sebab yang halal juga harus dipenuhi agar perjanjian memiliki akibat hukum yang tetap. Menurut Mariam Darus Badrulzaman, objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan, sedangkan causa harus sesuai dengan hukum dan ketertiban umum. Dalam perjanjian pengelolaan pasar, objek perjanjian berupa pengelolaan bangunan pasar dan pembagian hasil sudah dirumuskan dengan cukup jelas, sehingga memenuhi unsur objek yang dapat ditentukan.

Namun demikian, terdapat aspek lain yang perlu dipertimbangkan, yaitu apakah tujuan dan substansi perjanjian juga selaras dengan ketentuan hukum publik yang mengatur aset desa. Walaupun causa perjanjian tampak halal dalam konteks hukum perdata, hal tersebut harus tetap diuji dengan ketentuan administratif, terutama karena pasar pekon merupakan aset desa yang pengelolaannya tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari perspektif asas perjanjian, perjanjian kerja sama ini telah mencerminkan asas konsensualisme karena lahir dari kata sepakat, serta asas kebebasan berkontrak yang memberi ruang bagi para pihak untuk menentukan isi perjanjian. Asas pacta sunt servanda atau asas mengikatnya perjanjian juga berlaku, sehingga pihak yang mengikatkan diri wajib melaksanakan prestasinya sebagaimana tertuang dalam isi perjanjian.

Menurut Abdulkadir Muhammad, asas kebebasan berkontrak bukan berarti para pihak bebas sepenuhnya merumuskan isi perjanjian, tetapi tetap dibatasi oleh ketentuan hukum yang bersifat mengatur dan memaksa. Oleh sebab itu, meskipun perjanjian pengelolaan pasar telah sesuai dengan asas-asas dasar hukum perjanjian, tetap diperlukan uji kesesuaian terhadap aturan hukum publik yang mengatur keberadaan pasar desa sebagai aset kolektif.

Ketentuan ini menjadi penting karena meskipun perjanjian sah secara perdata, perjanjian dapat kehilangan kekuatan mengikatnya apabila bertentangan dengan ketentuan administratif yang sifatnya memaksa. Dengan demikian, analisis

kesesuaian perjanjian tidak hanya dilakukan pada aspek perdata, tetapi juga pada keterikatan terhadap aturan yang bersifat publik atau administratif.

Hasil penelitian Eko Sugiarto menunjukkan bahwa banyak perjanjian terkait aset desa yang secara perdata memenuhi syarat sah, tetapi secara administratif tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan penataan aset desa yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Temuan ini relevan dalam menganalisis perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon Ampai, karena pasar tersebut secara normatif merupakan aset desa yang tunduk pada regulasi yang mengatur aset pemerintah pekon.

Dengan demikian, meskipun perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon Ampai telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUH Perdata dan selaras dengan asas-asas hukum perjanjian, tetapi harus diperhatikan aspek kesesuaian dengan hukum publik. Hal ini menunjukkan bahwa suatu perjanjian tidak dapat dinilai sah hanya berdasarkan syarat perdata semata, tetapi harus diuji secara komprehensif terhadap seluruh ketentuan hukum yang mengatur objek perjanjian tersebut.

Analisis Kesesuaian Administratif Berdasarkan Peraturan Pengelolaan Pasar dan Aset Desa

Analisis administratif terhadap perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon Ampai perlu dilakukan mengingat pasar pekon merupakan bagian dari aset desa yang pengaturannya tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, meskipun suatu perjanjian telah memenuhi syarat sah secara perdata, perjanjian tersebut tetap harus sesuai dengan kerangka hukum administratif agar dapat memiliki legitimasi penuh dalam sistem pemerintahan desa.

Perpres Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional memberikan dasar hukum bahwa seluruh pasar tradisional di Indonesia, termasuk pasar desa, harus berada dalam pembinaan pemerintah daerah. Menurut penelitian Susiwijono Moegiarso, keberadaan pasar tradisional memerlukan kerangka pengelolaan yang transparan dan akuntabel karena pasar merupakan objek pelayanan publik. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pengelolaan pasar tidak dapat dilepaskan dari regulasi publik yang mengatur struktur dan mekanisme pengelolaannya.

Selain Perpres, Permendagri Nomor 42 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa juga menjadi payung hukum penting dalam pengaturan pasar pekon. Regulasi ini menegaskan bahwa pasar desa merupakan aset desa yang harus dikelola oleh pemerintah desa atau badan usaha milik desa (BUMDes). Dengan demikian, setiap kerja sama pengelolaan harus dilakukan melalui mekanisme administrasi desa yang sah.

Dalam konteks ini, perjanjian kerja sama antara pemilik bangunan dan pengelola Pasar Pekon Ampai perlu diuji kesesuaianya dengan ketentuan pengelolaan aset desa. Menurut Riawan Tjandra, aset desa tidak boleh dialihkan atau dikelola oleh pihak ketiga tanpa adanya izin dan prosedur formal dari pemerintah desa, termasuk pencatatan dalam buku aset dan persetujuan lembaga

desa. Perjanjian yang tidak memenuhi prosedur tersebut berpotensi kehilangan keabsahan administrasinya.

Hasil telaah terhadap dokumen perjanjian menunjukkan bahwa proses pengalihan pengelolaan bangunan pasar tidak sepenuhnya melalui mekanisme administratif desa. Dalam dokumen tersebut, tidak ditemukan bukti adanya persetujuan resmi dari pemerintah pekon maupun pencatatan aset dalam laporan keuangan desa. Ketentuan ini bertentangan dengan prinsip pengelolaan aset desa yang mengharuskan transparansi dan akuntabilitas.

Selain itu, Peraturan Daerah Kabupaten Tanggamus Nomor 5 Tahun 2019 secara tegas menyebutkan bahwa pasar pekon merupakan aset desa yang berada di bawah tanggung jawab pemerintah pekon. Hal ini berarti bahwa pihak desa memiliki kewenangan penuh dalam penentuan kebijakan pengelolaan, termasuk mekanisme kerja sama dengan pihak ketiga. Tanpa keterlibatan pemerintah desa dalam perjanjian, perjanjian tersebut dinilai tidak sesuai dengan ketentuan administratif.

Menurut penelitian I Ketut Artadi dalam jurnal hukum administrasi, setiap bentuk kerja sama yang melibatkan aset publik harus melalui prosedur administrasi formal agar terhindar dari sengketa dan ketidaksaian hukum. Ketidaksesuaian administratif biasanya terjadi karena minimnya pemahaman masyarakat mengenai regulasi aset desa serta lemahnya pengawasan pemerintah desa terhadap proses pengelolaan pasar.

Dalam kasus Pasar Pekon Ampai, ketidaksesuaian administratif terlihat dari ketidakjelasan status bangunan pasar dalam struktur aset desa serta tidak adanya dokumen formal yang menunjukkan persetujuan pemerintah pekon terhadap kerja sama tersebut. Hal ini menyebabkan perjanjian berada dalam posisi rawan terhadap klaim ketidaksaian secara administratif.

Penelitian oleh Yustina Dewi menunjukkan bahwa pengelolaan aset desa harus memperhatikan prinsip legalitas, akuntabilitas, dan kepatuhan administratif agar tidak menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari. Ketika aspek administratif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat oleh masyarakat atau pihak tertentu dapat dianggap cacat hukum meskipun secara perdata sah.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon Ampai tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan administratif yang mengatur pengelolaan pasar dan aset desa. Ketidaksesuaian ini terutama terkait ketidaklibatan pemerintah desa, tidak adanya prosedur formal pengelolaan aset, serta ketidaksesuaian dengan Perpres, Permendagri, dan Peraturan Daerah yang berlaku. Kondisi ini menegaskan bahwa aspek administratif memiliki peran besar dalam menentukan keabsahan keseluruhan perjanjian kerja sama pengelolaan pasar.

Pelaksanaan Perjanjian dan Bentuk Wanprestasi dalam Pengelolaan Pasar Pekon Ampai

Pelaksanaan perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon Ampai menjadi aspek penting dalam menilai efektivitas hubungan hukum antara para pihak. Perjanjian yang telah disepakati tidak hanya menjadi pedoman bagi para pihak,

tetapi juga menjadi tolok ukur keberhasilan pengelolaan pasar. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak berjalan sesuai kesepakatan, sehingga menimbulkan persoalan hukum berupa wanprestasi.

Wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diatur dalam perjanjian, baik karena tidak melaksanakan sama sekali, terlambat melaksanakan, atau melaksanakan secara tidak tepat. Menurut R. Subekti, wanprestasi terjadi apabila pihak yang berutang tidak memenuhi janjinya atau melakukan kewajiban yang bertentangan dengan isi perjanjian. Konsep ini menjadi dasar dalam menilai apakah pengelola atau pemilik bangunan telah melanggar kewajibannya dalam perjanjian pengelolaan pasar.

Berdasarkan hasil wawancara, ditemukan bahwa pihak pengelola tidak melaksanakan kewajiban pembagian hasil sesuai yang telah ditentukan dalam perjanjian. Pembagian hasil yang seharusnya dilakukan secara berkala tidak dilaksanakan sepenuhnya, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik bangunan. Kondisi ini menguatkan adanya indikasi wanprestasi dalam pelaksanaan kewajiban pengelola.

Selain itu, terdapat kewajiban pembayaran terkait pengalihan bangunan yang belum dipenuhi oleh pihak pemilik bangunan. Menurut Abdulkadir Muhammad, salah satu bentuk wanprestasi dapat terjadi dalam bentuk tidak membayar kewajiban finansial sebagaimana disepakati dalam kontrak, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam kasus ini, keterlambatan dan ketidakjelasan pembayaran menjadi faktor utama yang memperburuk pelaksanaan perjanjian.

Kedua bentuk wanprestasi tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan pelaksanaan kewajiban antara pihak pemilik dan pihak pengelola. Ketidakseimbangan ini berpotensi menimbulkan sengketa berkepanjangan jika tidak segera diselesaikan melalui mekanisme hukum atau penyelesaian sengketa yang memadai.

Sengketa terkait pelaksanaan perjanjian sebenarnya dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi seperti mediasi atau musyawarah desa. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa yang dilakukan sejauh ini hanya terbatas pada musyawarah internal tanpa adanya langkah formal atau pencatatan hasil penyelesaian. Hal ini membuat sengketa tetap terbuka dan tidak memiliki kepastian hukum.

Menurut Shidarta dalam kajian hukum perdata, penyelesaian sengketa tanpa prosedur formal sering kali tidak efektif karena tidak menghasilkan dokumen hukum yang mengikat, sehingga risiko sengketa berulang tetap tinggi. Kondisi ini menunjukkan bahwa musyawarah internal yang dilakukan para pihak belum dapat dianggap sebagai penyelesaian sengketa yang sah secara hukum.

Selain itu, tidak adanya mekanisme pengawasan dari pemerintah pekon atau BUMDes terhadap pelaksanaan perjanjian menambah kompleksitas persoalan. Padahal, sebagai aset desa, pasar pekon seharusnya berada dalam pengawasan administratif pemerintah desa untuk memastikan pelaksanaan kerja sama berjalan sesuai ketentuan.

Penelitian oleh Lilis Widaningsih menegaskan bahwa lemahnya pengawasan desa dalam kerja sama pengelolaan aset sering kali menyebabkan ketidakefektifan perjanjian serta meningkatnya potensi wanprestasi. Hal ini relevan dengan kondisi Pasar Pekon Ampai, di mana pengawasan administratif tidak berjalan sehingga pelaksanaan perjanjian tidak terkontrol.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian kerja sama pengelolaan Pasar Pekon Ampai belum berjalan sesuai ketentuan. Bentuk wanprestasi dilakukan oleh kedua pihak, baik dalam pembagian hasil maupun dalam pemenuhan kewajiban pembayaran. Tidak adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang formal dan minimnya pengawasan desa turut memperparah persoalan, sehingga diperlukan upaya hukum dan administratif yang lebih tegas untuk menyelesaikan sengketa serta memperbaiki tata kelola pasar ke depan.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap perjanjian kerjasama pengelolaan Pasar Pekon Ampai, diketahui bahwa perjanjian tersebut secara umum telah memenuhi unsur sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, terutama terkait kesepakatan para pihak dan kecakapan hukum untuk membuat perikatan. Namun, secara administratif dan struktural, perjanjian ini belum sepenuhnya sesuai dengan kerangka hukum positif Indonesia, khususnya Perpres Nomor 112 Tahun 2007, Permendagri Nomor 42 Tahun 2007, dan Peraturan Daerah Kabupaten Tanggamus Nomor 5 Tahun 2019. Ketidaksesuaian muncul terutama pada aspek status Pasar Pekon sebagai aset desa yang seharusnya berada di bawah kewenangan pemerintah pekon atau BUMDes, namun dalam praktiknya dialihkan melalui perjanjian antara pemilik bangunan dan pihak pengelola tanpa keterlibatan struktural pemerintah desa. Kondisi ini menunjukkan adanya disharmonisasi antara praktik di lapangan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari sisi pelaksanaan perjanjian, ditemukan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Pertama, terutama terkait tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran pengalihan bangunan serta tidak adanya kejelasan mengenai pemenuhan kewajiban tersebut hingga tahun 2025. Selain itu, penyelesaian sengketa hanya dilakukan melalui musyawarah internal tanpa langkah hukum formal, yang menyebabkan ketidakpastian dan tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa perjanjian ini tidak hanya mengalami ketidaksesuaian dengan regulasi yang berlaku, tetapi juga menghadapi kendala implementasi yang signifikan. Ke depan, diperlukan pembaruan mekanisme pengelolaan pasar pekon yang sesuai dengan ketentuan hukum serta peningkatan peran pemerintah pekon agar tercipta tata kelola pasar yang tertib, jelas, dan berkeadilan bagi seluruh pihak.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan rasa syukur yang mendalam serta penghargaan tulus kepada semua pihak yang telah turut membantu dalam penyusunan penelitian ini. Terima kasih khusus penulis sampaikan kepada dosen pembimbing yang dengan

penuh ketelitian, kesabaran, dan dedikasi senantiasa memberikan bimbingan, arahan, serta masukan berarti sejak awal hingga penelitian ini dapat terselesaikan. Penulis juga berterima kasih kepada para narasumber yang telah meluangkan waktu untuk berbagi wawasan, pemikiran, dan pengalaman berharga, sehingga memperkaya analisis dan memperdalam pemahaman dalam penelitian ini. Tidak lupa, penulis menyampaikan terima kasih kepada keluarga tercinta, sahabat, serta seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas dukungan doa, dorongan semangat, dan bantuan teknis yang diberikan. Setiap perhatian dan kebaikan yang telah diberikan menjadi kekuatan tersendiri bagi penulis dalam menyelesaikan penelitian ini. Semoga segala bantuan yang diberikan mendapat balasan terbaik dan menjadi keberkahan bagi semua yang terlibat.

DAFTAR RUJUKAN

- Eko Sugiarto, "Permasalahan Pengelolaan Aset Desa dalam Perspektif Hukum Administrasi," *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, Vol. 9 No. 1, 2020.
- I Ketut Artadi, "Prinsip Administratif dalam Pengelolaan Aset Publik," *Jurnal Hukum Administrasi Negara*, Vol. 6 No. 1, 2019.
- Lilis Widaningsih, "Pengelolaan Aset Desa dan Tantangan Pengawasan," *Jurnal Hukum & Kebijakan Publik*, Vol. 8 No. 1, 2020.
- Susiwijono Moegiarso, "Pengelolaan Pasar Tradisional dalam Perspektif Kebijakan Publik," *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 12 No. 2, 2018.
- Yustina Dewi, "Tata Kelola Aset Desa dalam Perspektif Hukum Administrasi," *Jurnal Pemerintahan Desa*, Vol. 5 No. 2, 2020.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010).
- Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015).
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005).
- Riawan Tjandra, *Hukum Aset Desa dan Pengelolaannya*, (Jakarta: Kencana, 2017).
- Shidarta, *Hukum Perikatan Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2014).
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2008).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Permendagri Nomor 42 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa
- Peraturan Daerah Tanggamus Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Pasar Pekon.