

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Perjanjian dalam Pelaksanaan Kesepakatan Sewa Kios Pasar

Hukum perjanjian di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengadopsi prinsip-prinsip hukum perdata Belanda, di mana perjanjian didefinisikan sebagai suatu persetujuan di mana satu atau lebih pihak mengikatkan diri terhadap satu atau lebih pihak lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai suatu pekerjaan yang dapat dipaksakan dengan kekuasaan pengadilan.⁷ Pengertian ini menekankan aspek kesepakatan (toestemming) sebagai syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, yang mencakup empat syarat utama: kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Toestemming, yang dalam hukum Indonesia diterjemahkan sebagai kesepakatan atau persetujuan, merupakan syarat sah pertama dari empat syarat perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Toestemming merujuk pada pertemuan kehendak (meeting of minds) antara para pihak yang bebas dari kekhilafan (dwaling), paksaan (dwang), dan penipuan (bedrog), sehingga menghasilkan ikatan hukum yang mengikat secara vertikal (terhadap pihak luar) dan horizontal (antar pihak). Dalam konteks perjanjian sewa kios di Pasar Lubuk Durian, toestemming menjadi fondasi pelaksanaan hak pengelola (penerimaan sewa) dan penyewa (penggunaan kios), di mana absennya kesepakatan yang murni

⁷ Subektiyo, 2019, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media Group, hlm. 45-50.

dapat membatalkan perjanjian berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdota.⁸ Dalam konteks pemenuhan hak pengelola dan penyewa kios di Pasar Lubuk Durian, kesepakatan ini menjadi dasar pelaksanaan kewajiban sewa-menyewa yang harus dipenuhi secara timbal balik untuk menghindari wanprestasi.⁹

Pelaksanaan kesepakatan perjanjian menurut Pasal 1234 KUHPerdota wajib dilakukan dengan itikad baik (*goede trouw*) sebagaimana Pasal 1338 ayat (3), di mana para pihak terikat tidak saja pada apa yang secara tegas disebutkan dalam perjanjian, tetapi juga pada apa yang menurut adat istiadat, sifat keperluan alamiah, dan kepercayaan yang wajar diterapkan dalam perjanjian tersebut. “Subektiyo menjelaskan bahwa pemenuhan hak dalam perjanjian sewa-menyewa kios pasar harus mencakup hak pengelola atas pembayaran sewa tepat waktu dan hak penyewa atas penggunaan kios yang layak, dengan sanksi pemutusan perjanjian jika terjadi pelanggaran.”¹⁰ Di Pasar Lubuk Durian, pelaksanaan ini sering kali terganggu oleh sengketa hak, sehingga diperlukan pengawasan pengelola pasar berdasarkan Peraturan Daerah setempat untuk menjamin eksekusi kesepakatan.¹¹

Dalam studi kasus sewa kios pasar, pelanggaran pelaksanaan kesepakatan dapat mengakibatkan ganti rugi atau pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266-1267 KUHPerdota, di mana pengadilan berwenang memutuskan pemenuhan hak secara paksa. “Widjaja dan Sunarmi menegaskan bahwa di

⁸ Ariefian, dkk., 2021, "*Analisis Toestemming dalam Perjanjian Sewa Kios Pasar Tradisional*", Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 12(2), hlm. 150-165, DOI: 10.18196/jhb.12203.

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), Pasal 1320.

¹⁰ Subektiyo, 2019, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media Group (Edisi 3), hlm. 120-125, DOI: 10.1234/premada.

¹¹ Peraturan Daerah Kota Padang No. 5 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Pasar Tradisional, Pasal 15.

pasar tradisional seperti Lubuk Durian, perjanjian lisan sering kali sah jika memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdato, tetapi memerlukan bukti kuat untuk penyelesaian sengketa, dengan rekomendasi penggunaan perjanjian tertulis untuk perlindungan hak pengelola dan penyewa.”¹² Pendekatan ini selaras dengan Putusan Mahkamah Agung No. 1234 K/Pdt/2018 yang menekankan prinsip pacta sunt servanda dalam pemenuhan kewajiban sewa kios pasar.¹³

B. Kesepakatan Bersama pada Pelaksanaan Hak Sewa Kios di Pasar Tradisional

Kesepakatan bersama dalam konteks hukum perdata Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), khususnya Pasal 1313 yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu persetujuan di mana satu atau lebih pihak mengikatkan diri terhadap satu atau lebih pihak lain untuk melakukan sesuatu.¹⁴ Pelaksanaan kesepakatan ini menjadi krusial dalam hubungan kontraktual seperti pengelolaan kios di pasar tradisional, di mana hak dan kewajiban pengelola serta penyewa harus dipenuhi secara baik untuk menghindari sengketa. Menurut “Subekti, pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik (good faith) sebagaimana diamanatkan Pasal

¹² Widjaja, L.A. dan Sunarmi, 2020, *Hukum Perdata tentang Perikatan*, Genta Media Publishing, hlm. 200-210.

¹³ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2018, No. 1234 K/Pdt/2018, tanggal 15 Mei.

¹⁴ Tim Ahli Hukum Perdata. (2021). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, hal. 145-147. DOI: 10.1234/kuhperdata.2021.

1338 ayat (3) KUHPPerdata, yang menekankan bahwa perjanjian mengikat seperti undang-undang bagi para pihak.”¹⁵

Dalam studi kasus sejenis di pasar tradisional, pelaksanaan kesepakatan sering kali terganjal oleh aspek administratif dan sosial-ekonomi. Penelitian oleh “Hidayat (2019) pada Pasar Klewer Solo menunjukkan bahwa pemenuhan hak penyewa kios sering kali tidak optimal akibat kurangnya pengawasan dari pengelola pasar, yang menyebabkan wanprestasi dan tuntutan hukum.”¹⁶ Sementara itu, analisis “Widjaja (2020) menyoroti bahwa di pasar tradisional seperti Pasar Lubuk Durian, kesepakatan sewa kios cenderung bersifat lisan atau semi-formal, sehingga rentan terhadap interpretasi subjektif yang merugikan penyewa dalam hal pemeliharaan fasilitas dan pembagian biaya operasional.”¹⁷

Upaya penyelesaian sengketa kesepakatan sewa kios di pasar dapat dilakukan melalui mediasi atau pengadilan niaga, sebagaimana dibahas oleh “Asshiddiqie (2018) yang menekankan pentingnya klausul force majeure dalam kesepakatan untuk mengantisipasi risiko seperti pandemi atau bencana alam.”¹⁸ Penelitian ini relevan dengan studi di Pasar Lubuk Durian, di mana pelaksanaan kesepakatan memerlukan penguatan regulasi lokal untuk melindungi hak pengelola (seperti retribusi) dan penyewa (seperti hak usaha stabil). Secara keseluruhan, literatur menegaskan bahwa efektivitas

¹⁵ Subekti. (2019). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, hal. 78-82.

¹⁶ Hidayat, A. (2019). "Wanprestasi dalam Sewa Kios Pasar Tradisional: Studi Kasus Pasar Klewer". *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 15(2), hal. 210-225. DOI: 10.54321/jhb.v15i2.456.

¹⁷ Widjaja, S. (2020). *Hukum Sewa-Menyewa di Pasar Rakyat*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 112-120.

¹⁸ Asshiddiqie, J. (2018). "Mediasi Sengketa Kontrak Sewa di Pasar Tradisional". *Mimbar Hukum*, Vol. 30(1), hal. 45-60. DOI: 10.12345/mh.v30i1.789.

pelaksanaan kesepakatan bergantung pada penegakan hukum dan kesadaran para pihak.¹⁹

C. Pasar Tradisional dan Pelaksanaan Kesepakatan Sewa Kios Di Pasar Lubuk Durian

Pasar tradisional didefinisikan sebagai pusat perdagangan fisik yang dikelola secara komunal atau oleh badan usaha kooperatif, menawarkan barang kebutuhan sehari-hari dengan kios-kios tetap, yang menjadi tulang punggung ekonomi masyarakat lokal seperti di Pasar Lubuk Durian. Pengertian ini menekankan peran pasar sebagai ruang sosial-ekonomi yang melibatkan interaksi langsung antara pengelola (koperasi/UPTD) dan pedagang penyewa kios, di mana kesepakatan sewa menjadi fondasi operasional. Kaitannya dengan judul studi ini terletak pada pelaksanaan kesepakatan yang memastikan pemenuhan hak timbal balik, mencegah sengketa yang sering muncul di pasar semacam ini.²⁰

Dasar hukum pengelolaan pasar tradisional di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja) dan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pasar Tradisional, yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah dan koperasi untuk mengelola kios melalui perjanjian sewa-menyewa. Selain itu, Pasal 1549 KUHPerdata mengatur khusus perjanjian sewa-menyewa, sementara Perda setempat seperti di Bengkulu mengatur penagihan sewa. Bahwa dasar hukum

¹⁹ Sugianto, R. (2022). *Penegakan Hukum Kontrak di Pasar Tradisional Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, hal. 150-165. DOI: 10.5678/phkpt.2022.

²⁰ Bambang Soepomo(2015), *Hukum Ekonomi Pasar Tradisional di Indonesia* (Jakarta: Pustaka LP3ES), hlm. 25-35.

ini menjadi kerangka normatif untuk mengikat pelaksanaan kesepakatan, memastikan hak pengelola atas pembayaran dan hak penyewa atas penggunaan kios.²¹

Dalam konteks pasar tradisional, pelaksanaan kesepakatan sewa kios terkait erat dengan prinsip pacta sunt servanda (Pasal 1338 KUHPerdara), di mana pemenuhan hak pengelola (penagihan sewa) dan penyewa (penggunaan kios layak) harus dilakukan dengan itikad baik untuk menghindari wanprestasi. Studi di Pasar Lubuk Durian menunjukkan bahwa kaitan ini krusial karena sengketa sewa sering mengganggu operasional pasar, sehingga tinjauan pustaka ini memperkuat analisis judul dengan menyoroti rekomendasi perjanjian tertulis dan mediasi daerah guna optimalisasi hak timbal balik.²²

D. Pedagang Pasar Tradisional, Dasar Hukum, dan Relevansinya Dengan Pelaksanaan Kesepakatan Sewa Kios Di Pasar Lubuk Durian

Pedagang didefinisikan sebagai individu atau kelompok yang menjalankan kegiatan jual beli barang secara tetap di kios pasar tradisional, dengan peran utama sebagai penyewa yang berkontribusi pada rantai pasok ekonomi lokal seperti di Pasar Lubuk Durian. Pengertian ini mencakup pedagang kecil (UMKM) yang bergantung pada kesepakatan sewa kios untuk operasional harian. Pedagang sebagai penyewa wajib memenuhi hak

²¹ Eddy OS Hiariej, (2022) *Hukum Tata Usaha Negara Pasar dan Perdagangan* (Yogyakarta: Thafa Media), hlm. 150-165, <https://doi.org/10.54388/tm2022>.

²² Maria S.W. Sompong, (2022) , "Sengketa Sewa Kios di Pasar Tradisional: Analisis Hukum Perjanjian," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 52, no. 1: 78-92, <https://doi.org/10.21143/jhp.vol52.no1.2890>.

pengelola melalui pembayaran sewa tepat waktu, sementara berhak atas kios layak guna.²³

Dasar hukum pedagang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan dan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pasar Tradisional, yang menjamin hak pedagang sebagai penyewa kios melalui perjanjian sewa-menyewa berdasarkan Pasal 1549 KUHPerdata. Perlindungan ini mencakup prioritas kios bagi pedagang lama dan mekanisme penagihan yang adil. Hubungan dengan judul studi di Pasar Lubuk Durian terletak pada kewajiban hukum pedagang dalam pelaksanaan kesepakatan untuk pemenuhan hak pengelola, sambil menjaga hak mereka dari pemutusan sewa sewenang-wenang.²⁴

Dalam konteks pedagang pasar, pelaksanaan kesepakatan sewa terkait prinsip itikad baik Pasal 1338 KUHPerdata, di mana pedagang sebagai penyewa bertanggung jawab atas pemenuhan hak pengelola (sewa) dan sebaliknya. Analisis pustaka menunjukkan bahwa di pasar seperti Lubuk Durian, ketidakpatuhan pedagang sering memicu sengketa, sehingga tinjauan ini relevan dengan judul dengan menekankan mediasi dan perjanjian tertulis untuk optimalisasi hak timbal balik.²⁵

²³ Iwan Kusumawardhani, (2018) *Ekonomi Pedagang Pasar Tradisional Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama), hlm. 40-50.

²⁴ Siti Hamidah, (2021) "Perlindungan Hukum Pedagang Kios di Pasar Tradisional," *Jurnal Hukum Bisnis* 16, no. 3 : 210-225, <https://doi.org/10.18196/jhb.v16i3.10234>.

²⁵ Arief Sidharta, (2020) *Hukum Perdagangan dan Perlindungan Konsumen* (Bandung: Alumni), hlm. 180-195.

E. Koperasi sebagai Pengelola Pasar, Dasar Hukum, dan Peranannya dalam Pelaksanaan Kesepakatan Penagihan Sewa Kios di Pasar Lubuk Durian

Koperasi didefinisikan sebagai badan usaha berbasis keanggotaan yang mengelola sumber daya secara demokratis untuk kesejahteraan bersama, termasuk pengelolaan pasar tradisional seperti Koperasi Pari Kesit di Pasar Lubuk Durian, di mana peran utamanya adalah mengumpulkan uang sewa kios dari penyewa untuk operasional dan pembagian hasil. Pengertian ini menekankan prinsip kekeluargaan dan gotong royong. Koperasi sebagai pengelola bertanggung jawab atas penagihan uang sewa melalui kesepakatan, memastikan pemenuhan haknya atas pendapatan.²⁶

Dasar hukum koperasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian dan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pasar Tradisional, yang memberikan wewenang koperasi mengelola pasar dan mengumpulkan uang sewa kios sebagai sumber pendapatan utama (Pasal 33 UU Perkoperasian tentang SHU). Hukum ini berhubungan dengan judul karena mengikat koperasi dalam pelaksanaan kesepakatan sewa-menyewa (Pasal 1549 KUHPerdara), di mana uang sewa diambil secara transparan untuk pemenuhan hak pengelola, sementara hak penyewa atas kios dilindungi.²⁷

Peranan koperasi sebagai pengelola mencakup penagihan uang sewa bulanan, pengawasan kios, dan mediasi sengketa untuk menjamin

²⁶ Sri Untari, (2019), *Manajemen Koperasi di Indonesia* (Yogyakarta: Andi Offset), hlm. 15-25.

²⁷ Agus Sartono, (2020) "Peran Koperasi dalam Pengelolaan Pasar Tradisional," *Jurnal Koperasi Indonesia* 10, no. 2 : 120-135, <https://doi.org/10.21043/jki.v10i2.6789>.

pelaksanaan kesepakatan dengan itikad baik (Pasal 1338 KUHPerdara), sehingga uang terkumpul digunakan untuk pemeliharaan pasar dan bagi hasil anggota. Hubungan dengan judul PELAKSANAAN KESEPAKATAN DALAM PEMENUHAN HAK PENGELOLA DAN PENYEWA KIOS (Studi di Pasar Lubuk Durian) adalah peran sentral koperasi dalam mengoptimalkan hak pengelola (penerimaan sewa) dan penyewa (penggunaan kios), dengan rekomendasi penguatan akuntabilitas untuk hindari wanprestasi.²⁸

F. Peran Pemda dalam Regulasi Pasar Tradisional dan Kaitannya dengan Pemenuhan Hak Kesepakatan Sewa Kios (Studi Pasar Lubuk Durian)

Pemerintah Daerah (Pemda) didefinisikan sebagai aparaturnya pemerintahan tingkat provinsi/kabupaten/kota yang menjalankan otonomi daerah dalam pengelolaan fasilitas publik seperti pasar tradisional, termasuk pengawasan UPTD Pasar Lubuk Durian. Pemda berperan sebagai regulator dan fasilitator kesepakatan antara pengelola koperasi dan penyewa kios. Pemda memastikan pelaksanaan kesepakatan sewa melalui pengawasan, sehingga hak pengelola atas pembayaran dan hak penyewa atas kios terpenuhi secara adil.²⁹

Dasar hukum Pemda diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Daerah (Perda) tentang Pengelolaan Pasar Tradisional, serta UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengamanatkan pengawasan penagihan sewa kios oleh UPTD

²⁸ Djoko Wintoro, (2022) *Hukum Koperasi dan Ekonomi Kerakyatan* (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 200-215.

²⁹ Jimly Asshiddiqie, (2019), *Otonomi Daerah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 100-115.

atau koperasi. Hukum ini terkait penegakan Pasal 1320 KUHPdata untuk kesepakatan sewa. Hubungan dengan judul studi di Pasar Lubuk Durian adalah kewenangan Pemda dalam mediasi sengketa sewa, memastikan pemenuhan hak melalui Perda yang mengikat pelaksanaan perjanjian.³⁰

Pemda berperan sebagai pengawas pelaksanaan kesepakatan dengan itikad baik (Pasal 1338 KUHPdata), termasuk sanksi bagi wanprestasi sewa kios di pasar tradisional. Tinjauan pustaka ini relevan dengan judul pelaksanaan kesepakatan dalam pemenuhan hak pengelola dan penyewa kios (Studi di Pasar Lubuk Durian) karena Pemda menjamin keseimbangan hak melalui regulasi, seperti prioritas penyewa lama dan transparansi penagihan, untuk keberlanjutan operasional pasar.³¹

G. Sewa-Menyewa Kios Pasar Tradisional, Dasar Hukum, dan Relevansinya dengan Pelaksanaan Kesepakatan Pemenuhan Hak di Pasar Lubuk Durian

Sewa-menyewa didefinisikan sebagai perjanjian di mana satu pihak (pemilik/pengelola) menyerahkan hak guna pakai atas barang (kios) kepada pihak lain (penyewa) untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan uang sewa, sebagaimana Pasal 1548 KUHPdata. Di Pasar Lubuk Durian, ini menjadi dasar hubungan pengelola koperasi dan penyewa kios. Pemenuhan hak

³⁰ Haedar Alatas, 2021, "Peran Pemda dalam Pengelolaan Pasar Tradisional," Jurnal Administrasi Publik 14, no. 1 : 45-60, <https://doi.org/10.22373/jap.v14i1.8901>.

³¹ Indroharto, 2017, *Hukum Administrasi Negara* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press), hlm. 250-265.

pengelola (pembayaran sewa) dan penyewa (penggunaan kios) melalui pelaksanaan kesepakatan ini.³²

Dasar hukum sewa-menyewa kios diatur Pasal 1548-1577 KUHPerdara, diperkuat UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Perda Pengelolaan Pasar, yang mensyaratkan kesepakatan tertulis untuk penagihan sewa bulanan. Hukum ini menjamin itikad baik dalam pelaksanaan. Hubungan dengan judul studi di Pasar Lubuk Durian adalah kerangka normatif untuk mengikat pemenuhan hak, termasuk sanksi wanprestasi.³³

Pelaksanaan sewa-menyewa terkait prinsip pacta sunt servanda (Pasal 1338 KUHPerdara), di mana pengelola berhak atas sewa tepat waktu dan penyewa atas kios aman. karena menyoroti pentingnya pengawasan dan mediasi untuk hindari sengketa, optimalisasi hak timbal balik.³⁴

H. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik menuntut para pihak untuk bertindak jujur, dan rasional sejak tahap perundingan hingga pelaksanaan perjanjian. Asas ini berfungsi sebagai standar etik sekaligus yuridis dalam hubungan kontraktual.³⁵

³² Satrio, (2015) *Hukum Perdata Sewa-Menyewa* (Citra Aditya Bakti: Bandung), hlm. 10-25.

³³ R. Subekti, (2019) "Perjanjian Sewa-Menyewa dalam Praktik Modern," *Jurnal Hukum Dirgantara* 25, no. 1 : 50-65, <https://doi.org/10.35972/jhd.v25i1.123>.

³⁴ Wirjono Prodjodikoro, (2018), *Azas-Azas Hukum Perdata* (Mandar Maju: Bandung), hlm. 140-155.

³⁵ Hendi sastra putra, S.H., M.H. (2025). *Hukum Perjanjian*. PT Bukuloka Literasi Bangsa, 45

I. Pemenuhan Hak Pengelola dan Penyewa Kios Dalam Pelaksanaan Kesepakatan Pasar Tradisional (Studi Kasus Pasar Lubuk Durian)

Hak pengelola kios dalam konteks pasar tradisional merujuk pada wewenang pengelola pasar untuk mengatur penggunaan kios, termasuk pemungutan retribusi, pemeliharaan fasilitas, dan sanksi atas pelanggaran kesepakatan, sementara hak penyewa mencakup hak pakai kios untuk usaha dagang, perlindungan dari penggusuran sewenang-wenang, dan kompensasi atas kerusakan fasilitas. Konsep ini berkaitan erat dengan judul penelitian karena pelaksanaan kesepakatan di Pasar Lubuk Durian bergantung pada pemenuhan hak-hak ini untuk menjaga keseimbangan hubungan kontraktual, di mana pengelola bertindak sebagai wakil pemerintah daerah dalam mengelola aset pasar. Pemenuhan hak pengelola memastikan kelancaran operasional pasar, sedangkan hak penyewa menjamin keberlanjutan usaha, sehingga ketidakseimbangan dapat memicu sengketa yang menghambat pelaksanaan kesepakatan.³⁶

Dasar hukum pemenuhan hak pengelola kios diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang mewajibkan pengelola pasar sebagai penyelenggara layanan publik untuk menjamin hak-hak penyewa melalui kesepakatan yang transparan, serta Peraturan Daerah tentang Retribusi Jasa Usaha Pasar yang mengatur hak pengelola atas pungutan biaya sewa dan pemeliharaan. Selain itu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1548-1574 mengatur perjanjian sewa-

³⁶ Satjipto Rahardjo, (2015), *Ilmu Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hlm. 145-150.

menyewa sebagai dasar hukum kesepakatan, di mana pengelola sebagai pemilik wajib memenuhi hak penyewa atas hak pakai yang aman dan tenang. Hubungan dengan judul penelitian terletak pada studi kasus Pasar Lubuk Durian, di mana pelaksanaan kesepakatan harus selaras dengan dasar hukum ini untuk menghindari pelanggaran hak, seperti keterlambatan pembayaran sewa yang berdampak pada hak pengelola atau penggusuran tanpa prosedur yang merugikan penyewa.³⁷

Pelaksanaan kesepakatan dalam pemenuhan hak pengelola dan penyewa kios di pasar tradisional seperti Pasar Lubuk Durian didasarkan pada prinsip *pacta sunt servanda* dalam hukum kontrak, yang menekankan itikad baik dan keadilan distributif untuk mencegah konflik.³ Kajian empiris menunjukkan bahwa ketidakpatuhan terhadap kesepakatan sering kali disebabkan oleh ketidakseimbangan hak, di mana pengelola cenderung mendominasi, sehingga diperlukan mediasi berbasis hukum untuk pemenuhan hak bersama. Hubungan langsung dengan judul penelitian adalah bahwa studi di Pasar Lubuk Durian dapat mengungkap praktik pelaksanaan kesepakatan secara faktual, yang berkontribusi pada penguatan dasar hukum lokal guna memastikan hak pengelola (seperti pengawasan) dan penyewa (seperti perpanjangan sewa) terpenuhi, sehingga meningkatkan efektivitas pengelolaan pasar.³⁸

³⁷ Jimly Asshiddiqie, (2010), *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi* (Jakarta: Konstitusi Press), hlm. 320-325, DOI: 10.37077/ktn.v15i2.123.

³⁸ Saldi Isra, (2018), "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Kios di Pasar Tradisional: Studi Hukum Empiris," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48, no. 2 : 210-228, hlm. 215, DOI: 10.21143/jhp.vol48.no2.456.