

PENGELOLAAN PASAR ALABIO KECAMATAN SUNGAI PANDAN KABUPATEN HULU SUNGAI UTARA (STUDI KASUS PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA TOKO MILIK PEMERINTAH)

M. Ricky Irwanto¹, Jumaidi², Fakhri³

Program Studi Administrasi Publik

Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Amuntai

e-mail: rickytungki@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji pengelolaan Pasar Alabio di Kecamatan Sungai Pandan, Kabupaten Hulu Sungai Utara, yang dihadapkan pada masalah seperti biaya kios mahal bagi beberapa pedagang, pedagang kaki lima di luar area, dan fasilitas pasar yang lumayan kurang terawat. Tujuannya adalah memahami pengelolaan pasar tersebut dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Menggunakan metode deskriptif kualitatif, penelitian ini melibatkan 11 informan melalui purposive sampling. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, kemudian dianalisis dengan reduksi data, penyajian, penyimpulan, serta verifikasi. Kredibilitas data diperkuat melalui perpanjangan observasi, ketekunan, triangulasi, analisis kasus negatif, referensi, dan member check. Hasilnya menunjukkan pengelolaan sewa menyewa oleh Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian, dan Perdagangan serta instansi terkait sudah berjalan namun masih belum berjalan dengan baik. Fungsi manajemen seperti perencanaan, pengorganisasian, penggerakan, dan pengawasan belum berjalan baik, ditandai dengan pelimpahan tanggung jawab, fasilitas kurang memadai, koordinasi antarinstansi lemah, sosialisasi kebijakan minim, serta pengawasan dan evaluasi yang lemah. Faktor tersebut meliputi pendorongan regulasi daerah, pembagian tugas antarinstansi, dan sistem tarif sewa yang terstruktur. Sementara faktor penghambat utama adalah kewenangan antar instansi belum berjalan secara maksimal, keamanan dan pengawasan masih kurang orang, infrastruktur terbatas (seperti parkir), serta komunikasi dan sosialisasi kepada pedagang yang minim.

Kata kunci: Pengelolaan, Sewa Menyewa

ABSTRACT

This study examines the management of Alabio Market in Sungai Pandan District, Hulu Sungai Utara Regency, which faces issues such as high kiosk fees for some vendors, street vendors from outside the area, and poorly maintained market facilities. The objective is to analyze the market's management and the factors influencing it. Using a qualitative descriptive method, this study involved 11 informants through purposive sampling. Data were collected through observation, interviews, and documentation, then analyzed through data reduction, presentation, conclusion drawing, and verification. Data credibility was strengthened through extended observation, persistence, triangulation, negative case analysis, references, and member checking. The results indicate that the lease closure process by the Cooperatives, Small and Medium Enterprises, Industry, and Trade Agency and related agencies has been implemented but is still not running optimally. Management functions such as planning, organizing, mobilizing, and monitoring have not been running well, characterized by the delegation of responsibilities, inadequate facilities, weak inter-agency coordination, minimal policy dissemination, and weak supervision and evaluation. These factors include regional regulatory pressure, the division of tasks between agencies, and a structured rental tariff system. Meanwhile, the main inhibiting factors are that inter-agency authority has not been running optimally, security and supervision of people are still lacking, infrastructure is limited (such as parking), and communication and outreach to traders is minimal.

Keywords: Management, Rental

PENDAHULUAN

Pasar telah menjadi bagian tak terpisahkan dari kehidupan sehari-hari manusia sejak zaman dahulu, berfungsi sebagai titik temu antara penjual dan pembeli yang memungkinkan terjadinya transaksi jual beli. Dalam hal ini, pasar tidak hanya sekadar tempat fisik, tetapi juga wadah yang menjembatani keinginan produsen untuk menjual produk para pedagang dan konsumen yang membutuhkan barang atau jasa tersebut. Tanpa pasar, rantai pasokan ekonomi akan terputus, dan masyarakat akan kesulitan memenuhi kebutuhan dasar seperti makanan, pakaian, atau kebutuhan rumah tangga lainnya. Bayangkan saja, di pagi hari, seorang petani membawa hasil panennya ke pasar untuk dijual kepada pedagang grosir, yang kemudian menyalurkannya ke toko-toko kecil atau langsung ke konsumen. Proses ini menciptakan keseimbangan antara penawaran dan permintaan, yang pada akhirnya mendorong pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

Pasar dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori utama: pasar tradisional dan pasar modern. Pasar tradisional, seperti pasar pagi atau pasar malam yang sering ditemui di pedesaan atau perkotaan kecil, biasanya beroperasi secara informal dengan pedagang yang menjajakan barang-barang mereka di tenda-tenda sederhana atau lapak-lapak terbuka. Di sisi lain, pasar modern merupakan inovasi yang lebih terstruktur, dibangun oleh seperti pemerintah, perusahaan swasta, atau koperasi. Bentuk usahanya beragam, mulai dari mall yang megah dengan berbagai merek terkenal, distro yang menawarkan pakaian dan aksesoris unik, special store yang fokus pada produk spesifik seperti elektronik atau kosmetik, hingga supermarket yang menyediakan kebutuhan sehari-hari dalam skala besar.

Pasar tradisional memainkan peran krusial dalam perekonomian masyarakat Indonesia, khususnya sebagai pusat perdagangan utama bagi kalangan ekonomi menengah ke bawah. Fungsinya tidak hanya sebatas memfasilitasi transaksi jual beli, tetapi juga berperan sebagai penyangga ketahanan pangan nasional dan penyerap tenaga kerja yang cukup besar. Dengan demikian, pengelolaan pasar tradisional yang efektif menjadi tolok ukur keberhasilan pemerintah daerah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mendorong pertumbuhan ekonomi setempat.

Dalam sistem ekonomi, pasar berperan sebagai lembaga vital yang tidak bisa diabaikan. Pemerintah memiliki tanggung jawab besar untuk mengawasi pasar agar transaksi perdagangan berjalan lancar, adil, dan aman. Hal ini meliputi pengaturan harga, pencegahan monopoli, serta pengendalian kualitas barang untuk melindungi konsumen dari produk palsu atau berbahaya. Tanpa pengawasan ini, pasar bisa menjadi sumber ketidakstabilan, seperti inflasi yang bisa tidak terkendali atau persaingan usaha yang tidak sehat. Lebih dari itu, pasar menjadi pendorong utama aktivitas ekonomi masyarakat. Dan menciptakan lapangan kerja bagi pedagang, karyawan, dan pekerja logistik, serta mendorong inovasi produk untuk memenuhi selera konsumen yang terus berkembang. Bayangkan jika pasar tidak ada—aktivitas ekonomi akan lumpuh, perdagangan antar wilayah bisa terhenti, dan masyarakat akan kesulitan mendapatkan sumber penghidupan. Namun, penataan pasar bukanlah tugas yang mudah. Pemerintah daerah sering melakukan berbagai upaya untuk membangun dan merenovasi pasar, seperti memperbaiki infrastruktur, meningkatkan fasilitas parkir, atau mengintegrasikan teknologi digital untuk pembayaran yang lebih efisien. Misalnya, di kota Amuntai pemerintah pernah membangun pasar modern yang terintegrasi dengan transportasi umum untuk memudahkan akses. Sayangnya, tantangan sering muncul berupa pelanggaran dari pedagang terhadap tata ruang yang telah ditentukan. Beberapa pedagang mungkin melampaui batas lapak mereka, menempati area umum, atau bahkan membangun kios ilegal yang mengganggu alur lalu lintas dan kebersihan pasar. Oleh karena itu, pengelolaan pasar sering disebut sebagai jantung strategis

perekonomian yang memompa darah ke seluruh tubuh perekonomian.

Kabupaten Hulu Sungai Utara, yang berada di Provinsi Kalimantan Selatan, telah menetapkan Peraturan Daerah (Perda) mengenai Penataan, Pengelolaan, dan Sewa Pasar sebagai dasar hukum untuk mengatur pasar-pasar tradisional di wilayahnya. Pasar Alabio, yang berlokasi di Kecamatan Sungai Pandan, merupakan pasar strategis yang berfungsi sebagai pusat aktivitas ekonomi bagi masyarakat setempat. Menurut data dari Dinas Perdagangan Kabupaten Hulu Sungai Utara pada tahun 2022, pasar ini mampu melayani sekitar 15.000 orang per hari dan menjadi sumber mata pencaharian bagi lebih dari 500 pedagang tetap. Keberadaannya tidak hanya vital bagi penduduk Kecamatan Sungai Pandan, tetapi juga bagi kecamatan-kecamatan tetangga yang mengandalkan Pasar Alabio sebagai pusat distribusi komoditas pertanian dan perikanan. Oleh karena itu, pengelolaan Pasar Alabio menjadi ukuran penting keberhasilan kebijakan pemerintah daerah dalam bidang perdagangan.

Dari hasil pengamatan awal yang penulis lakukan di Pasar Alabio, Kecamatan Sungai Pandan, Kabupaten Hulu Sungai Utara, ternyata ada beberapa masalah yang masih bikin pedagang kecil di Pasar Alabio kesulitan seperti, biaya sewa kios yang lumayan mahal bagi sebagian pedagang, Rp500.000 per bulan ditambah lagi retribusi Rp165.000, jadi totalnya Rp665.000 setiap bulan, dan ini tidak sebanding sama pendapatan yang mereka dapatkan, sampai beberapa pedagang yang tidak bisa dapat untung cukup buat hidup keseharian mereka, dan akhirnya banyak kios yang kosong karena kurang minat pembeli untuk datang. Selain itu, penulis lihat banyak pedagang kaki lima yang malah pilih jualan di luar area pasar, khususnya di pinggir jalan umum dekat pasar, karena biayanya lebih murah dan lokasinya lebih enak buat menarik pembeli, meski fasilitasnya kurang lengkap. Hal ini bikin lingkungan sekitar jadi semrawut, arus lalu lintas terganggu, dan pendapatan pedagang yang sudah bayar sewa kios resmi malah turun drastis, plus ini tidak adil bagi mereka yang ikut aturan. Masalah lain yang ditemukan adalah fasilitas pasar yang banyak terbengkalai dan tidak sesuai dengan kebutuhan pedagang, sampe-sampe kondisi fisik pasar kelihatan kurang terawat, minat orang buat belanja di sana jadi menurun, dan pedagang juga kurang tertarik buat jualan di dalam, yang akhirnya bikin daya saing Pasar Alabio kalah jauh dibandingkan sama pusat perbelanjaan modern atau pasar tradisional lain yang lebih rapi di Kabupaten Hulu Sungai Utara. Karena semua masalah ini, penelitian tentang cara mengelola Pasar Alabio jadi sangat penting sekali, biar kita bisa paham lebih dalam soal dinamika kebijakan pasar tradisional, cari tahu apa saja faktor yang bikin susah atau malah bantu dalam pengelolaan, dan akhirnya bikin rekomendasi yang bisa dipakai sebagai bahan pikir buat bikin pengelolaan pasar ini lebih baik di masa depan, supaya pedagang kecil bisa lebih sejahtera dan pasarnya bisa berkembang dengan baik.

Dalam penelitian terdahulu yang diterbitkan tahun (2018), Setiawan dari Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA) Amuntai dengan judul **“Pengelolaan Parkir Di Pasar Alabio, Kabupaten Hulu Sungai Utara”**, pake pendekatan kualitatif deskriptif yang cukup mendalam. Dia ngelibatin 12 informan, mulai dari perwakilan Dinas Perhubungan setempat, juru parkir, sampe pengunjung pasar yang sering pakai layanan parkir itu. Data dikumpulin lewat observasi langsung, wawancara, dan analisis dokumen, lalu diolah menggunakan metode reduksi data, penyajian, dan penarikan kesimpulan biar lebih jelas. Dari hasilnya, Setiawan nemu bahwa Pasar Alabio cuma punya dua petugas parkir yang kerja sama sama Dinas Perhubungan Kabupaten Hulu Sungai Utara, tapi ada masalah besar karena lahan parkirnya terbatas banget, sampe-sampe mereka harus pakai halaman rumah warga sekitar sebagai parkir tambahan. Hal ini bikin repot karena parkir informal gitu tidak masuk sistem retribusi pemerintah daerah, akhirnya pendapatan asli daerah (PAD) jadi berkurang. Selain itu, penelitian ini juga nyorotin isu di lapangan soal retribusi parkir, kayak jumlah petugas yang

cuma dua orang aja, yang bikin pelaksanaan retribusi tidak optimal dan kurang baik.

METODE

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan Kualitatif Deskriptif, yang mana pendekatan ini dilakukan dengan cara mengamati, mengumpulkan serta menganalisa data, menggambarkan keadaan yang tampak dilapangan seperti apa adanya atau ingin menggambarkan segala hal yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah pengamatan, wawancara, dan dokumentasi. Dengan informan yang dilibatkan berjumlah sebelas orang dengan informan kunci yang ditentukan menggunakan cara “*Purposive Sampling*” yaitu teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu, misalnya orang tersebut yang dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan. Pengumpulan data dilakukan dengan metode reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan dan verifikasi. Uji kredibilitas data dengan perpanjangan pengamatan, meningkatkan ketekunan, triangulasi, analisis kasus negatif, menggunakan bahan referensi dan membercheck.

PEMBAHASAN

A. Pengelolaan Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara (Studi Kasus Pelaksanaan Sewa Menyewa Toko Milik Pemerintah)

1. *Planning* (Perencanaan)

a. Perencanaan Strategi Biaya Kios

Perencanaan adalah suatu proses menentukan apa yang ingin dicapai di masa yang akan datang.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan tentang perencanaan pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara sudah baik, walaupun ditemukan adanya ketidakjelasan koordinasi antar SKPD dalam perencanaan dan pelaksanaan sewa menyewa. Terdapat pelimpahan tanggung jawab pengelolaan dari Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan kepada Kecamatan Sungai Pandan.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa perencanaan pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara berjalan dengan cukup baik, meskipun telah memiliki dasar regulasi berupa Peraturan Daerah. Permasalahan utama terletak pada koordinasi antar SKPD yang belum optimal, serta kurangnya pemahaman yang merata di kalangan pedagang mengenai hak dan kewajiban mereka dalam sistem sewa menyewa yang berlaku.

b. Perencanaan Pemanfaatan Fasilitas Pasar

Perencanaan adalah suatu proses menentukan apa yang ingin dicapai di masa yang akan datang.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan tentang perencanaan peningkatan fasilitas Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara kurang baik, karena meskipun telah dilakukan upaya perbaikan fasilitas oleh pemerintah daerah, namun masih banyak ditemukan kekurangan yang signifikan. Ketiadaan area parkir khusus menyebabkan kendaraan pedagang dan pengunjung parkir secara sembarangan sehingga menimbulkan ketidak teraturan dan mengurangi kenyamanan. Kondisi toilet umum yang tersedia kurang terawat dengan tingkat kebersihan yang rendah, sehingga tidak layak untuk digunakan secara optimal.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa perencanaan peningkatan fasilitas Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara belum berjalan dengan kurang baik. Dengan pemerintah daerah telah memiliki

rencana pengembangan dan berupaya melengkapi sarana prasarana pasar, namun realisasinya masih jauh dari optimal. Permasalahan utama terletak pada keterbatasan anggaran yang menyebabkan tertundanya berbagai rencana perbaikan, serta kurangnya koordinasi dalam pemeliharaan fasilitas yang sudah ada. Fasilitas-fasilitas dasar seperti area parkir yang terorganisir belum tersedia, sementara fasilitas yang sudah ada seperti toilet umum tidak terpelihara dengan baik. Kondisi ini diperparah dengan menurunnya aktivitas perdagangan di pasar akibat persaingan dengan pasar online, sehingga upaya peningkatan fasilitas belum memberikan dampak signifikan terhadap peningkatan kunjungan dan transaksi di Pasar Alabio.

2. *Organizing* (Pengorganisasian)

a. Pengaturan Distribusi Kios

Istribusi kios adalah proses pengaturan, pembagian, dan penempatan lokasi usaha bagi para pedagang.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan tentang pengorganisasian pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara kurang baik, karena meskipun telah ada pembagian tugas dan wewenang yang jelas antara Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan, Kecamatan Sungai Pandan, dan Satpol PP, namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan beberapa permasalahan. Koordinasi antar instansi belum berjalan optimal, terlihat dari masih adanya tumpang tindih tugas dan kurangnya sinkronisasi dalam pelaksanaan kebijakan sewa menyewa. Sosialisasi mengenai prosedur dan mekanisme sewa kios kepada pedagang juga belum dilakukan secara merata dan terstruktur, sehingga banyak pedagang yang kurang memahami alur administrasi yang benar dan cenderung mencari informasi dari pedagang lain atau bahkan melalui pihak ketiga.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa pengorganisasian pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara belum berjalan dengan baik. Karena meskipun telah terdapat struktur organisasi dan pembagian tugas yang jelas antar instansi terkait, koordinasi dan komunikasi antar lembaga masih belum berjalan dengan lancar. Bisa terlihat dari adanya ketidakjelasan informasi mengenai prosedur sewa kios yang diterima oleh pedagang, di mana pedagang lebih banyak mendapatkan informasi melalui jalur informal seperti sesama pedagang atau bahkan melalui pihak ketiga yang tidak resmi.

b. Koordinasi Pengelola Pasar Dengan Pedagang

Merupakan bentuk kerja sama yang terjalin untuk memastikan kegiatan perdagangan di pasar berjalan lancar.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan diketahui bahwa koordinasi pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara antara Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan, Satuan Polisi Pamong Praja dan Pemadam Kebakaran, Kecamatan Sungai Pandan, dan para pedagang cukup baik namun masih memiliki beberapa kelemahan. Koordinasi antar instansi pemerintah seperti Dinas Koperasi dengan Satpol PP dan Kecamatan Sungai Pandan berjalan dengan baik melalui komunikasi langsung maupun surat resmi. Tetapi dalam penyampaian informasi kepada pedagang masih mengandalkan metode konvensional seperti spanduk atau pengumuman lisan, yang tidak menjangkau seluruh pedagang secara merata.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa koordinasi pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara sudah berjalan namun belum sepenuhnya baik. Koordinasi horizontal antar instansi pemerintah seperti Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan, Satpol PP, dan Kecamatan Sungai Pandan telah terlaksana dengan baik

melalui berbagai mekanisme komunikasi baik formal maupun informal. Masing-masing instansi memahami tugas dan kewenangannya dalam pengelolaan pasar, tetap koordinasi antara pengelola pasar dengan pedagang sebagai objek layanan masih memiliki kekurangan. Mekanisme koordinasi dengan pedagang belum terstruktur dengan baik, tidak ada forum rutin yang mempertemukan pengelola pasar dengan seluruh pedagang untuk membahas permasalahan sewa menyewa.

3. *Actuating* (Penggerakan)

a. Pelaksanaan Sosialisasi Aturan Pasar

penggerakan adalah salah satu fungsi manajemen yang berfokus pada upaya mengarahkan, memotivasi.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan diketahui bahwa penggerakan dalam pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara belum baik. Sosialisasi peraturan dan kebijakan sewa menyewa kepada pedagang tidak dilakukan secara terstruktur dan menyeluruh. Pengelola pasar lebih banyak mengandalkan komunikasi informal dan insidental seperti saat inspeksi mendadak atau melalui spanduk, tanpa ada pertemuan khusus yang melibatkan seluruh pedagang untuk menjelaskan secara detail tentang hak dan kewajiban mereka dalam sistem sewa menyewa.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa penggerakan dalam pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara sudah berjalan namun belum baik. Meskipun telah ada peraturan yang mengatur tentang sewa menyewa dan tanggung jawab pengelolaan telah diserahkan kepada Kecamatan Sungai Pandan, namun upaya untuk menggerakkan dan mengarahkan pedagang agar memahami dan mematuhi peraturan tersebut masih sangat minim. Pengelola pasar hanya mengandalkan surat edaran, spanduk, atau komunikasi informal saat inspeksi mendadak, yang tidak baik dalam membangun pemahaman di kalangan pedagang.

b. Pemberian Motivasi dan Insentif

motivasi umumnya dijelaskan sebagai dorongan internal atau eksternal yang menggerakkan individu untuk melakukan suatu tindakan.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan diketahui bahwa pemberian insentif dalam pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara tidak baik. Tidak ada insentif atau bentuk apresiasi apapun yang diberikan kepada pengelola pasar yang rajin dalam melaksanakan tugasnya di lapangan maupun di dalam ruangan dan memberikan edukasi kepada para pedagang untuk mematuhi peraturan pasar bagi para pedagang pasar.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa pemberian motivasi dalam pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara kurang baik. Pengelola pasar, baik dari Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan, tidak memiliki program khusus untuk memberikan motivasi kepada pedagang dalam bentuk apapun. Tidak ada insentif yang diberikan kepada pedagang yang taat aturan dan tepat waktu membayar sewa kios.

4. *Contrrolling* (Pengawasan)

a. Pengawasan Distribusi Lapak

Pengawasan merupakan proses berpikir sistematis yang digunakan untuk menilai apakah pelaksanaan suatu kegiatan sudah sesuai dengan tujuan yang direncanakan.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan diketahui bahwa pengawasan pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara kurang baik. Meskipun telah ada mekanisme pengawasan melalui

perpanjangan perjanjian sewa setiap 2 tahun sekali, namun dalam pelaksanaannya masih banyak terjadi penyimpangan yang tidak terdeteksi atau tidak ditindak secara tegas oleh pengelola. Pengawasan yang dilakukan oleh pengelola pasar lebih bersifat administratif saja.

Berdasarkan hasil dokumentasi dapat disimpulkan bahwa pengawasan distribusi kios di Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara kurang baik. Data penyewa toko di Pasar Alabio yang tercantum dalam dokumentasi Kecamatan Sungai Pandan menunjukkan adanya daftar nama pedagang yang menyewa kios di berbagai blok Pasar Alabio, namun masih banyak kios yang kosong.

b. Evaluasi Pemanfaatan Fasilitas Pasar

Diartikan sebagai proses penentuan yang dicapai, pengukuran dari loreksi terhadap aktivitas pelaksanaan.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan diketahui bahwa evaluasi pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara kurang baik. Meskipun telah dilakukan evaluasi secara rutin setiap bulan, namun hasil evaluasi tersebut tidak selalu ditindaklanjuti dengan perbaikan yang cepat dan menyeluruh. Pengelola lebih fokus pada evaluasi aspek fisik dan kebersihan pasar, sementara aspek administratif dan kepatuhan terhadap perjanjian sewa tidak menjadi prioritas dalam evaluasi yang dilakukan.

Berdasarkan hasil wawancara, observasi dan dokumentasi dapat disimpulkan bahwa evaluasi pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara belum berjalan dengan baik. Meskipun secara formal evaluasi dilakukan secara rutin setiap bulan oleh Kecamatan Sungai Pandan sebagai pengelola pasar dan dilaporkan kepada Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan, namun evaluasi tersebut belum menyentuh aspek-aspek krusial dalam pengelolaan sewa menyewa.

B. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pengelolaan Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Oleh Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Hulu Sungai Utara

Adapun faktor yang mempengaruhi pengelolaan Pasar Alabio adalah sebagai berikut:

1. Faktor Pendorong

Faktor pendukung merupakan faktor yang mendorong atau memotivasi suatu individu atau kelompok untuk memberikan dorongan melakukan suatu tindakan atau perubahan.

a. Hubungan kerja antara semua instansi dalam pengelolaan Pasar Alabio

Hubungan kerja adalah fondasi penting dalam dunia ketenagakerjaan yang memerlukan perhatian serius dari semua pihak.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan diketahui bahwa hubungan kerja antara Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Hulu Sungai Utara, Satuan Polisi Pamong Praja dan Pemadam Kebakaran Kabupaten Hulu Sungai Utara, dan Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara sudah baik dalam berkoordinasi pelaksanaan pengelolaan Pasar Alabio.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa hubungan kerja antara Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Hulu Sungai Utara, Satuan Polisi Pamong Praja dan Pemadam Kebakaran Kabupaten Hulu Sungai Utara, dan Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara sudah baik dalam berkoordinasi pelaksanaan pengelolaan Pasar Alabio dan mengatasi permasalahan yang ada di Pasar Alabio.

b. Pengawasan terhadap fasilitas dalam mengelola Pasar Alabio

Pengawasan merupakan proses berpikir sistematis yang digunakan untuk menilai apakah pelaksanaan suatu kegiatan sudah sesuai dengan tujuan yang direncanakan.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan diketahui bahwa pengawasan yang dilakukan sudah baik dari Satuan Polisi Pamong Praja dan Pemadam Kebakaran Kabupaten Hulu Sungai Utara, dan Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara, yang memberikan pengawasan kepada pedagang agar tertib dalam menggunakan dan memelihara fasilitas yang ada sehingga terciptanya kenyamanan bagi para pedagang dan pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa pengawasan yang dilakukan sudah baik dari Satuan Polisi Pamong Praja dan Pemadam Kebakaran Kabupaten Hulu Sungai Utara, dan Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara, dalam memberikan pengawasan kepada pedagang agar tertib dalam menggunakan fasilitas sehingga terciptanya kenyamanan bagi para pedagang dan pembeli.

- c. Bentuk arahan dari Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Hulu Sungai Utara dalam pengelolaan Pasar Alabio

Pengarahan adalah menempatkan semua anggota daripada kelompok agar bisa bekerja secara sadar untuk mencapai suatu tujuan.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan diketahui bahwa pengarahannya yang dilakukan sudah baik dari Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Hulu Sungai Utara dengan memberikan arahan kepada Satuan Polisi Pamong Praja dan Pemadam Kebakaran Kabupaten Hulu Sungai Utara, dan Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara agar bisa berjalan dengan semestinya sesuai dengan peraturan yang ada supaya pedagang tertib dalam berjualan sehingga terciptanya kenyamanan bagi para pedagang dan pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa pengarahannya yang dilakukan sudah baik dari Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Hulu Sungai Utara, yang memberikan arahan kepada Satuan Polisi Pamong Praja dan Pemadam Kebakaran Kabupaten Hulu Sungai Utara, dan Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara, agar pedagang tertib dalam berjualan sehingga terciptanya kenyamanan bagi para pedagang dan pembeli, juga memberikan kenyamanan kepada pengguna jalan agar tidak mengganggu arus lalu lintas.

2. Faktor Penghambat

Faktor penghambat adalah hal-hal yang menghalangi atau mengurangi suatu proses.

- a. Pembagian tugas yang belum optimal dalam pengelolaan Pasar Alabio

Pemberian tugas adalah pemimpin birokrasi harus dapat memberikan tugas pada bawahannya.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan tentang pengorganisasian pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara kurang baik, karena meskipun telah ada pembagian tugas dan wewenang yang jelas antara Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan, Kecamatan Sungai Pandan, dan Satpol PP, namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan beberapa permasalahan. Koordinasi antar instansi belum berjalan optimal, terlihat dari masih adanya tumpang tindih tugas dan kurangnya sinkronisasi dalam pelaksanaan kebijakan sewa menyewa.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa pengorganisasian pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara belum berjalan dengan baik, Karena meskipun telah terdapat struktur organisasi dan pembagian tugas yang jelas antar instansi terkait, koordinasi antar lembaga masih belum berjalan dengan lancar, terlihat dari masih adanya tumpang tindih tugas dan kurangnya sinkronisasi dalam pelaksanaan kebijakan sewa menyewa.

- b. Pengawasan pedagang yang kurang dalam pengelolaan Pasar Alabio

Pengawasan merupakan proses berpikir sistematis yang digunakan untuk menilai apakah pelaksanaan suatu kegiatan sudah sesuai dengan tujuan yang direncanakan.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan diketahui bahwa pengawasan pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara kurang baik. Meskipun telah dilakukan evaluasi secara rutin setiap bulan oleh pengelola pasar, namun tidak luput dengan pencurian fasilitas yang ada di pasar, dan kurangnya pengawasan terhadap infrastruktur yang berada di wilayah pasar.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa evaluasi pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara belum berjalan dengan baik. Meskipun secara formal evaluasi dilakukan secara rutin setiap bulan oleh Kecamatan Sungai Pandan sebagai pengelola pasar dan dilaporkan kepada Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian dan Perdagangan, namun evaluasi tersebut belum menyentuh aspek-aspek krusial dalam keamanan di wilayah pasar, karena masih ada fasilitas pasar yang hilang seperti tempat sampah.

c. Fasilitas yang kurang dalam menunjang pengelolaan Pasar Alabio

Fasilitas minimal mengacu pada sarana, peralatan, atau layanan dasar yang mutlak diperlukan untuk mendukung fungsi utama.

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan tentang perencanaan pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara kurang baik, Karena ditemukan adanya infrastruktur yang tidak memadai dan tidak layak digunakan, seperti tidak adanya tempat parkir yang khusus untuk para pedagang maupun pembeli, dan terbengkalai nya lantai 2 gara-gara tidak di pakai semesti fungsinya.

Berdasarkan hasil wawancara, observasi dan dokumentasi dapat disimpulkan bahwa perencanaan pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara kurang berjalan dengan baik, Karena ditemukan adanya infrastruktur yang tidak memadai dan kurang layak digunakan, seperti WC yang kurang, serta tidak adanya tempat parkir yang khusus untuk para pedagang maupun pembeli, dan terbengkalai nya lantai 2 gara-gara tidak di pakai semesti fungsinya.

d. Pedagang yang kurang paham dan patuh dalam peraturan yang ada di pasar

Berdasarkan hasil observasi yang penulis lakukan diketahui bahwa pergerakan dalam pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara belum baik. Sosialisasi peraturan dan kebijakan sewa menyewa kepada pedagang tidak dilakukan secara terstruktur dan menyeluruh. Pengelola pasar lebih banyak mengandalkan komunikasi informal dan insidental seperti saat inspeksi mendadak, tanpa ada pertemuan khusus yang melibatkan seluruh pedagang untuk menjelaskan secara detail tentang hak dan kewajiban mereka dalam sistem sewa menyewa.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi dapat disimpulkan bahwa pergerakan dalam pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio Kecamatan Sungai Pandan Kabupaten Hulu Sungai Utara belum berjalan baik. Meskipun telah ada peraturan yang mengatur tentang sewa menyewa dan tanggung jawab pengelolaan telah diserahkan kepada Kecamatan Sungai Pandan, namun upaya untuk menggerakkan dan mengarahkan pedagang agar memahami dan mematuhi peraturan tersebut masih sangat minim. Pengelola pasar hanya mengandalkan surat edaran, spanduk, atau komunikasi informal saat inspeksi mendadak, yang tidak baik dalam membangun pemahaman di kalangan pedagang.

SIMPULAN

Pengelolaan sewa menyewa Pasar Alabio di Kecamatan Sungai Pandan, Kabupaten Hulu Sungai Utara, oleh Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian, dan Perdagangan Kabupaten Hulu Sungai Utara serta instansi terkait dinilai sudah berjalan namun masih ada beberapa sistem manajemen yang kurang baik atau kurang di maksimalkan, berdasarkan indikator manajemen. Pada aspek *Planning* (Perencanaan), perencanaan pengelolaan sewa menyewa cukup baik walaupun adanya pelimpahan tanggung jawab dari Dinas Koperasi kepada Kecamatan Sungai Pandan, sementara upaya perbaikan fasilitas oleh pemerintah daerah belum memadai, seperti toilet umum yang masih kurang dan terhalang anggaran yang terbatas. Indikator *Organizing* (Pengorganisasian) menunjukkan pembagian tugas antarinstansi yang cukup baik, namun koordinasi antarlembaga belum berjalan lancar, dan koordinasi vertikal antara pengelola pasar dengan pedagang sebagai objek layanan masih memiliki kekurangan. Pada *Actuating* (Penggerakan), sosialisasi peraturan dan kebijakan sewa menyewa kepada pedagang kurang baik dilakukan secara kurang terstruktur dan menyeluruh, serta tidak ada motivasi atau insentif khusus untuk pengelolaan pasar, sehingga pemberian motivasi kurang baik. Terakhir, indikator *Controlling* (Pengawasan) menunjukkan pengawasan pengelolaan sewa menyewa kepada pedagang yang belum berjalan dengan baik, meskipun ada mekanisme perpanjangan perjanjian sewa setiap dua tahun, karena banyak penyimpangan yang tidak terdeteksi, dan evaluasi pengelolaan lebih fokus pada ketertiban umum, kebersihan, serta kondisi fisik fasilitas pasar, sehingga kurang baik secara keseluruhan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 2020 Peraturan Bupati Kabupaten Hulu Utara Tentang Pedoman Pelaksanaan Sewa Menyewa Toko Milik Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara Pada Pasar Alabio.
- Fianka, Feny Rita, Wasil, Mohammad, Et al. 2022. Metodologi Penelitian Kualitatif. PT. Global Eksekutif Teknologi: Padang, Sumatera Barat.
- Setiawan, I. (2024). PENGELOLAAN PARKIR DI PASAR ALABIO KABUPATEN HULU SUNGAI UTARA. *Al Iidara Balad* , 6 (1), 272-278.
- Wijaya, Rifa'i. 2016, Dasar-Dasar Manajemen Mengoptimalkan Pengelolaan Organisasi Secara Baik dan Efisien, Medan: Perdana Publishing.