

Kegagalan Optimalisasi Pengelolaan Aset Pasar Modern Sorek Satu di Kabupaten Pelalawan

Authors:

Alziad Saputra¹, M. Rafi²,

e-Mail:

alziad.saputra0983@student.unri.ac.id, rafy060611@lecturer.unri.ac.id

Affiliation:

Universitas Riau, Indonesia^{1,2}

Received : Jan, 14, 2026

Revised : Jan 30, 2026

Accepted : Jan 31, 2026

Available Online: Jun 30, 2026

Corresponding author

Alziad Saputra

Universitas Riau

alziad.saputra0983@student.unri.ac.id

Abstract

The management of Pasar Modern Sorek Satu, as regulated in the Regent Regulation of Pelalawan Regency Number 31 of 2023. However, in its implementation, the management of the market continues to face various problems that affect the low level of kiosk utilization and trading activities. This study aims to analyze the optimization of the management of Pasar Modern Sorek Satu by the Office of Cooperatives, Small and Medium Enterprises, Industry, and Trade of Pelalawan Regency in 2024, as well as to identify the factors influencing it. The research employs a descriptive qualitative approach, with data collected through interviews and documentation, which are analyzed using an interactive analysis model. The results indicate that the management of Pasar Modern Sorek Satu has not yet been optimal, as evidenced by the non-compliance of the kiosk rental system with existing regulations, high rental fees that are not proportional to kiosk size, low occupancy rates, and weak security and maintenance of market facilities. The driving factors for optimization include the determination of kiosk rental values based on KPKNL valuation and the existence of a Technical Implementation Unit (UPTD) as the technical management unit. Meanwhile, the inhibiting factors include inconsistencies in the rental system, imbalance between kiosk size and rental costs, weak security and maintenance of infrastructure, and high rental fees that contribute to the low utilization rate of the market. Unlike previous studies, this research integrates the institutional perspective of local government with the socio-economic realities of traders at Pasar Modern Sorek Satu in 2024. As an academic recommendation, this study is expected to serve as a reference for the development of locally contextualized modern market governance studies and to enrich the literature on the evaluation of market management policies implemented by local governments.

Keywords: Regional Assets, Optimization, Sorek Satu Modern Market, Local Government, Modern Market Management

Abstrak

Pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati Pelalawan Nomor 31 Tahun 2023 Namun, dalam pelaksanaannya, pengelolaan pasar tersebut masih menghadapi berbagai permasalahan yang berdampak pada rendahnya tingkat pemanfaatan kios dan aktivitas perdagangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis optimalisasi pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu oleh Dinas Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan Tahun 2024 serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhinya. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi, yang dianalisis menggunakan model analisis interaktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu belum optimal, ditandai dengan ketidaksesuaian sistem sewa kios dengan ketentuan yang berlaku, tingginya biaya sewa yang tidak sebanding dengan ukuran kios, rendahnya tingkat okupansi, serta lemahnya pengamanan dan pemeliharaan fasilitas pasar. Faktor pendorong optimalisasi meliputi penetapan nilai sewa kios berbasis penilaian KPKNL dan keberadaan UPTD sebagai unit pengelola teknis, sedangkan faktor penghambatnya mencakup ketidaksesuaian sistem sewa, ketidakseimbangan antara ukuran kios dan besaran biaya sewa, lemahnya pengamanan dan pemeliharaan sarana prasarana, serta tingginya biaya sewa kios yang berdampak pada rendahnya tingkat pemanfaatan pasar. Berbeda dari penelitian sebelumnya, studi ini mengintegrasikan perspektif kelembagaan pemerintah daerah dengan realitas sosial-ekonomi pedagang pada Pasar Modern Sorek Satu Tahun 2024. Sebagai rekomendasi akademik, penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi pengembangan kajian tata kelola pasar modern berbasis konteks lokal serta memperkaya literatur mengenai evaluasi kebijakan pengelolaan pasar oleh pemerintah daerah.

Kata Kunci: Aset Daerah, Optimalisasi, Pasar Modern Sorek Satu, Pemerintah Daerah, Pengelolaan Pasar Modern

PENDAHULUAN

Perkembangan sektor perdagangan secara global menunjukkan bahwa pasar tidak lagi dipahami semata sebagai ruang pertukaran barang dan jasa, tetapi sebagai instrumen strategis dalam penguatan ekonomi wilayah. Di berbagai negara, modernisasi pasar diarahkan untuk menciptakan sistem distribusi yang efisien, meningkatkan daya saing pelaku usaha lokal, serta memperkuat ketahanan ekonomi masyarakat. Pasar menjadi simpul penting dalam rantai nilai ekonomi yang berkontribusi langsung terhadap pertumbuhan ekonomi berbasis komunitas. Dalam konteks globalisasi ekonomi, peran pemerintah dalam pengelolaan pasar mengalami pergeseran dari sekadar regulator menjadi fasilitator pembangunan ekonomi lokal. Pemerintah dituntut untuk menghadirkan pasar yang tertata, berkelanjutan, dan berorientasi pada kepentingan pelaku usaha kecil. Kebijakan pembangunan pasar modern di berbagai negara diarahkan untuk menciptakan keseimbangan antara efisiensi ekonomi dan keadilan sosial (Rambe & Aslami, 2022).

Transformasi pasar tradisional ke arah pasar modern menjadi bagian dari strategi pembangunan ekonomi perkotaan dan perdesaan. Pasar modern diposisikan sebagai sarana peningkatan kualitas layanan perdagangan, perlindungan konsumen, serta peningkatan produktivitas pedagang. Oleh karena itu, pengelolaan pasar modern menuntut tata kelola yang profesional, transparan, dan akuntabel. Di tingkat nasional, sektor perdagangan memiliki kontribusi signifikan terhadap perekonomian Indonesia. Pasar sebagai infrastruktur perdagangan rakyat memainkan peran penting dalam mendukung aktivitas ekonomi masyarakat, khususnya usaha mikro, kecil, dan menengah. Negara menempatkan

pasar sebagai bagian integral dari sistem distribusi nasional yang harus dikelola secara efektif dan berkelanjutan. Kebijakan nasional dalam bidang perdagangan menegaskan tanggung jawab pemerintah daerah dalam pengelolaan pasar (Saputri & Widianita, 2024).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan menempatkan pasar sebagai sarana distribusi barang dan jasa yang mendukung stabilitas ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Regulasi tersebut menegaskan pentingnya keterpaduan antara kebijakan perdagangan dan pembangunan ekonomi daerah. Selain itu, Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern mengatur prinsip penataan pasar yang berkeadilan. Regulasi ini menekankan perlindungan terhadap pedagang kecil serta penguatan daya saing pasar rakyat dalam menghadapi perkembangan pasar modern. Pasar dipandang sebagai instrumen kebijakan publik yang memiliki dimensi ekonomi dan sosial. Dalam kerangka desentralisasi, pemerintah daerah memperoleh kewenangan luas dalam pengelolaan sektor perdagangan. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberikan dasar hukum bagi daerah untuk mengelola pasar sebagai aset daerah. Kewenangan ini mencakup perencanaan, pengelolaan, serta pemanfaatan pasar untuk mendukung pembangunan ekonomi lokal (Rahmadi & Hastuti, 2023).

Pada tingkat daerah, pembangunan pasar modern menjadi bagian dari strategi pemerintah daerah dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pasar modern diharapkan menjadi sarana perdagangan yang tertib, higienis, dan memiliki fasilitas yang memadai. Keberadaan pasar modern juga diarahkan untuk memperkuat posisi pelaku usaha mikro dan kecil dalam sistem perdagangan daerah. Kabupaten Pelalawan menempatkan sektor perdagangan sebagai salah satu pilar pembangunan ekonomi daerah. Pembangunan Pasar Modern Sorek Satu merupakan bentuk intervensi pemerintah daerah dalam menyediakan sarana perdagangan yang representatif bagi masyarakat. Pasar ini dirancang untuk mendukung aktivitas ekonomi lokal serta meningkatkan kualitas layanan perdagangan. Secara kelembagaan, pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu berada di bawah kewenangan Dinas Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan. Kewenangan tersebut didasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Pelalawan Nomor 6 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah. Regulasi ini memberikan dasar struktural dalam pengelolaan pasar daerah (Sudi Fahmi et al., 2021).

Pengaturan pemanfaatan Pasar Modern Sorek Satu ditetapkan melalui Peraturan Bupati Pelalawan Nomor 31 Tahun 2023 tentang Pedoman Pemanfaatan Pasar Modern Sorek Satu Melalui Sewa. Kebijakan ini mengatur mekanisme penyewaan kios sebagai instrumen pengelolaan aset daerah. Tujuan normatif kebijakan tersebut adalah memberikan kemudahan bagi pedagang dalam menjalankan usaha. Dalam kerangka kebijakan tersebut, sistem sewa kios dirancang sebagai sumber pendapatan daerah sekaligus sarana pengaturan penggunaan fasilitas pasar. Pemerintah daerah menetapkan tarif dan jangka waktu sewa sebagai bagian dari pengelolaan aset publik. Kebijakan ini menempatkan pasar sebagai entitas ekonomi yang dikelola secara administratif dan finansial. Namun, pengelolaan

pasar tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif dan pendapatan daerah. Pasar juga memiliki fungsi sosial yang melekat pada keberadaan pedagang kecil dan menengah. Oleh karena itu, kebijakan pengelolaan pasar menuntut kesesuaian antara tujuan regulatif dan kondisi sosial ekonomi pelaku usaha (Assa et al., 2022). Pelaksanaan pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu pada tahun 2024 menunjukkan adanya perbedaan antara ketentuan normatif dan realitas di lapangan. Penerapan sistem sewa kios secara tahunan menimbulkan beban finansial bagi pedagang kecil dan menengah. Besaran tarif sewa dinilai tidak sebanding dengan kapasitas ekonomi pedagang.

Kondisi tersebut berdampak pada tingkat pemanfaatan kios pasar yang belum optimal. Sejumlah kios tidak terisi secara penuh akibat keterbatasan kemampuan pedagang dalam memenuhi kewajiban sewa. Situasi ini berimplikasi pada rendahnya aktivitas ekonomi di dalam pasar. Dari perspektif kebijakan publik, ketidaksesuaian antara kebijakan sewa dan kondisi pedagang menunjukkan adanya persoalan dalam perumusan dan implementasi kebijakan. Kebijakan pengelolaan pasar belum sepenuhnya mempertimbangkan karakteristik sosial ekonomi pelaku usaha yang menjadi sasaran utama. Hal ini menimbulkan kesenjangan antara tujuan kebijakan dan hasil yang dicapai. Perbandingan ketentuan regulasi dan implementasi pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu Kabupaten Pelalawan tahun 2024 dapat dilihat pada tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1. Perbandingan Ketentuan Regulasi dan Implementasi Pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu Kabupaten Pelalawan Tahun 2024

Aspek Pengelolaan	Ketentuan dalam Peraturan Bupati Pelalawan Nomor 31 Tahun 2023	Implementasi Pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu Tahun 2024	Kesenjangan yang Ditemukan
Sistem sewa kios	Pemanfaatan kios dilakukan melalui mekanisme sewa untuk membantu pedagang dalam menjalankan usahanya dengan pembayaran sewa yang bisa dilakukan per tahun, per hari, per bulan atau per jam.	Sistem sewa diterapkan secara tahunan dengan pembayaran penuh di awal masa sewa	Skema sewa belum fleksibel dan kurang adaptif terhadap kemampuan ekonomi pedagang kecil
Tujuan pemanfaatan pasar	Pasar dimanfaatkan untuk meningkatkan aktivitas perdagangan dan kesejahteraan pedagang	Tingkat hunian kios rendah dan aktivitas perdagangan belum berjalan optimal	Tujuan kebijakan belum tercapai secara maksimal

Sumber: Data Olahan Peneliti, 2025

Tabel 1 menunjukkan adanya kesenjangan yang cukup jelas antara ketentuan normatif dalam Peraturan Bupati Pelalawan Nomor 31 Tahun 2023 dan implementasi

pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu pada tahun 2024. Secara regulatif, mekanisme sewa kios dirancang fleksibel dengan berbagai pilihan periodisasi guna membantu pedagang dalam menjalankan usahanya, serta diarahkan untuk meningkatkan aktivitas perdagangan dan kesejahteraan pedagang. Namun, pada tataran implementasi, sistem sewa diterapkan secara tahunan dengan kewajiban pembayaran penuh di awal masa sewa, yang berdampak pada rendahnya tingkat hunian kios dan belum optimalnya aktivitas perdagangan di Pasar Modern Sorek Satu. Kondisi ini menunjukkan bahwa tujuan kebijakan belum tercapai secara maksimal karena pelaksanaan pengelolaan pasar belum sepenuhnya menyesuaikan dengan kondisi sosial ekonomi pedagang kecil, sehingga fleksibilitas yang diamanatkan dalam regulasi tidak terwujud secara nyata dalam praktik pengelolaan pasar. Permasalahan pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu terlihat dari rendahnya tingkat pemanfaatan fasilitas pasar. Tingginya biaya sewa kios sebesar Rp850.000 per bulan untuk ukuran 2×2 (m²), kerusakan fasilitas pendukung, serta lemahnya pengamanan dan pemeliharaan aset berdampak pada rendahnya aktivitas perdagangan. Kondisi tersebut berimplikasi pada tidak optimalnya fungsi Pasar Modern Sorek Satu sebagai pusat distribusi perdagangan dan sumber pendapatan daerah. Oleh karena itu, kajian mengenai optimalisasi pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu menjadi penting untuk menilai kinerja Dinas Koperasi Usaha Kecil Dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan dalam mengelola aset daerah.

Menurut pandangan para ahli, pengelolaan pasar menuntut pendekatan manajerial yang komprehensif. Pengelolaan pasar mencakup perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan yang berorientasi pada keberlanjutan ekonomi dan sosial. Pasar yang dikelola secara profesional berkontribusi terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat. Wakhid et al. (2025) menegaskan bahwa pasar daerah merupakan aset strategis yang berfungsi sebagai penggerak ekonomi lokal. Pengelolaan pasar yang efektif menuntut keterpaduan antara regulasi, kelembagaan, dan kebutuhan pelaku usaha. Tanpa keselarasan tersebut, pasar sulit menjalankan fungsi ekonominya secara optimal. Cahya et al. (2025) menekankan bahwa pasar modern merupakan bagian dari sistem distribusi barang dan jasa yang memerlukan tata kelola berkelanjutan. Pengelolaan pasar harus memperhatikan efisiensi ekonomi sekaligus keadilan bagi pelaku usaha kecil. Prinsip ini menjadi dasar dalam perumusan kebijakan pasar yang inklusif. Sedangkan, Kukus et al. (2023) menyatakan bahwa keberhasilan pengelolaan pasar sangat bergantung pada mekanisme pengawasan dan evaluasi kebijakan. Kebijakan pasar yang tidak disertai evaluasi berkelanjutan berpotensi menimbulkan ketimpangan antara regulasi dan praktik. Oleh karena itu, pengelolaan pasar menuntut respons kebijakan yang adaptif.

Berbagai penelitian terdahulu telah memberikan kontribusi penting dalam kajian pengelolaan pasar, namun fokus dan ruang lingkup pembahasannya belum sepenuhnya menjangkau pengelolaan pasar modern daerah dari perspektif kebijakan sewa kios serta kesesuaiannya dengan kondisi sosial ekonomi pedagang kecil dan menengah. Dalam konteks tersebut, penelitian Purwati et al. (2024) menitikberatkan pada pengaruh pengelolaan dan revitalisasi pasar terhadap pendapatan pedagang. Kajian ini lebih berorientasi pada capaian ekonomi pasca revitalisasi pasar, sehingga belum mengulas secara mendalam mekanisme kebijakan pengelolaan pasar, khususnya sistem sewa kios yang ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai pengelola pasar. Sejalan dengan itu,

Magfiroh (2023) menegaskan pentingnya peran pengelola pasar dalam menjaga kebersihan, keamanan, dan penataan pedagang. Meskipun demikian, fokus penelitian tersebut berada pada aspek manajerial operasional pasar, sehingga belum membahas kebijakan pemanfaatan pasar sebagai instrumen pengelolaan aset daerah yang berdampak langsung pada beban biaya yang ditanggung pedagang. Selanjutnya, Sari et al. (2025) mulai mengkaji pasar modern daerah dengan menyoroti permasalahan pemeliharaan fasilitas pasar yang belum optimal. Namun, penelitian ini belum sampai pada evaluasi kinerja perangkat daerah secara menyeluruh dalam pengelolaan pasar modern, terutama yang berkaitan dengan perumusan dan implementasi kebijakan sewa kios. Di sisi lain, penelitian Khoirunnissa et al. (2024) mengkaji persaingan antara pasar modern dan pasar tradisional dengan fokus pada dampak keberadaan pasar modern terhadap pasar tradisional. Kajian tersebut tidak menempatkan pengelolaan internal pasar modern daerah sebagai objek utama penelitian, melainkan menyoroti dinamika kompetisi antarjenis pasar. Pendekatan serupa juga terlihat dalam penelitian Sitepu et al. (2024) yang berfokus pada strategi pedagang dalam menghadapi persaingan di pasar tradisional, di mana pedagang ditempatkan sebagai aktor utama analisis tanpa mengkaji kebijakan pengelolaan pasar yang ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai pengelola.

Berdasarkan telaah terhadap penelitian-penelitian tersebut, kajian mengenai optimalisasi pengelolaan pasar modern daerah oleh perangkat daerah masih terbatas, khususnya terkait kebijakan sewa kios dan kesesuaiannya dengan pola jual beli serta kemampuan ekonomi pedagang. Aspek ini menjadi ruang kajian yang belum terjawab secara memadai dalam penelitian sebelumnya. Sehingga, penelitian ini secara khusus menyoroti pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu oleh Dinas Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan pada Tahun 2024. Fokus penelitian diarahkan pada permasalahan tingginya biaya sewa kios dan ketidaksesuaian sistem penyewaan dengan kondisi sosial ekonomi pedagang, sehingga penelitian ini memiliki kebaruan dan relevansi dalam pengembangan kajian pengelolaan pasar modern daerah. Berdasarkan konteks tersebut, permasalahan penelitian dirumuskan dalam pertanyaan bagaimana optimalisasi pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu oleh Dinas Koperasi Usaha Kecil Dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan tahun 2024? dan apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu oleh Dinas Koperasi Usaha Kecil Dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan tahun 2024? Tujuan penulisan artikel ini adalah untuk menganalisis optimalisasi pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan pada tahun 2024, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu oleh Dinas Koperasi Usaha Kecil Dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan dalam konteks penyelenggaraan pengelolaan pasar modern pada tahun yang sama.

METODE

Artikel ini ditulis dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, yang bertujuan untuk menganalisis secara sistematis optimalisasi pengelolaan Pasar Modern

Sorek Satu oleh Dinas Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan Tahun 2024. Pendekatan ini dipilih untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai praktik pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu sebagai aset daerah, mencakup aspek perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, pengamanan dan pemeliharaan serta pembinaan, pengawasan dan pengendalian sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan daerah yang berlaku. Sumber data dalam penulisan artikel ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu, antara lain Kepala Bidang Perdagangan Dinas Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan, Kepala UPTD pengelola Pasar Modern Sorek Satu Kabupaten Pelalawan, Sekretaris Camat Kecamatan Pangkalan Kuras serta pedagang dan pembeli yang beraktivitas di Pasar Modern Sorek Satu. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, dokumen kebijakan daerah, laporan pengelolaan pasar, serta publikasi resmi pemerintah daerah yang relevan dengan pengelolaan pasar modern sebagai aset daerah.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dan dokumentasi dengan menelaah berbagai dokumen kebijakan, laporan resmi, dan arsip terkait pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu. Data yang telah dikumpulkan selanjutnya dianalisis menggunakan analisis isi (*content analysis*), yaitu dengan cara mengidentifikasi, mengelompokkan, dan membandingkan informasi yang berkaitan dengan aspek perencanaan kebutuhan dan penganggaran aset, pengadaan aset, pengamanan dan pemeliharaan, serta pembinaan, pengawasan, dan pengendalian pengelolaan pasar (Berlianawati, 2024). Sebagai alat analisis utama, artikel ini menggunakan Teori Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah sebagaimana dikemukakan oleh Suwanda (2015) yang digunakan untuk menilai tingkat optimalisasi pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mendorong dan menghambat optimalisasi pengelolaan pasar modern sebagai aset daerah pada tahun 2024. Konsep pengelolaan aset daerah menurut Dadang Suwanda memandang pengelolaan aset sebagai suatu siklus manajemen yang meliputi perencanaan dan penganggaran, pengadaan, pengamanan dan pemeliharaan, serta pembinaan, pengawasan, dan pengendalian aset daerah yang dilakukan secara terpadu untuk mewujudkan pengelolaan aset yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel. Perencanaan dan penganggaran aset disusun berdasarkan kebutuhan riil SKPD dengan memperhatikan ketersediaan aset yang ada, pengadaan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, pengamanan dan pemeliharaan bertujuan menjaga kondisi dan fungsi aset, sedangkan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian berfungsi memastikan pemanfaatan aset sesuai peruntukan sehingga mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik.

Dalam upaya menjamin keabsahan dan kredibilitas data, penelitian ini menerapkan teknik triangulasi dan *member check*. Triangulasi dilakukan dengan membandingkan dan mengecek kembali derajat kepercayaan informasi yang diperoleh dari berbagai sumber data, teknik pengumpulan data, dan perspektif informan. Triangulasi sumber dilakukan

dengan membandingkan hasil wawancara antara pejabat pengelola pasar, aparat kecamatan, serta pedagang dan pembeli di Pasar Modern Sorek Satu guna memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai praktik pengelolaan pasar sebagai aset daerah. Selain itu, triangulasi teknik dilakukan dengan membandingkan data hasil wawancara mendalam dengan data dokumentasi berupa peraturan perundang-undangan, dokumen kebijakan daerah, laporan pengelolaan pasar, dan arsip resmi pemerintah daerah yang relevan. Selanjutnya, *member check* dilakukan sebagai upaya untuk memastikan akurasi dan kesesuaian data dengan maksud dan pengalaman informan. Proses ini dilakukan dengan cara mengonfirmasi kembali hasil wawancara, ringkasan temuan, atau interpretasi peneliti kepada informan kunci, khususnya pejabat Dinas Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan serta pengelola Pasar Modern Sorek Satu. Melalui *member check*, informan diberikan kesempatan untuk menilai kebenaran data, memberikan klarifikasi, serta melengkapi informasi yang dianggap kurang tepat, sehingga hasil penelitian benar-benar mencerminkan kondisi empiris di lapangan dan meningkatkan validitas temuan penelitian (Wahyudi. D et al., 2023).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Optimalisasi Pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu

a. Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran Aset Daerah

Perencanaan kebutuhan dan penganggaran aset daerah pada pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu dilakukan dengan menggunakan penilaian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai dasar penetapan nilai sewa kios. Penilaian tersebut digunakan untuk menentukan nilai sewa/m² sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati Pelalawan Nomor 31 Tahun 2023, sehingga secara administratif penyusunan penganggaran aset telah berlandaskan nilai wajar aset daerah. Namun, perencanaan yang berfokus pada nilai aset belum sepenuhnya disertai dengan analisis kebutuhan dan kemampuan ekonomi pedagang sebagai pengguna utama kios. Ukuran kios yang relatif kecil (2x2 m²) dengan besaran biaya sewa yang tinggi menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara perencanaan aset dan karakteristik usaha mikro dan kecil. Kondisi tersebut berdampak pada rendahnya minat pedagang untuk memanfaatkan kios secara berkelanjutan dan berpengaruh terhadap tingkat aktivitas perdagangan di Pasar Modern Sorek Satu. Temuan ini menunjukkan bahwa perencanaan kebutuhan dan penganggaran aset daerah belum sepenuhnya berorientasi pada keberlanjutan pemanfaatan aset (Faisal et al., 2025). Penekanan pada aspek penerimaan daerah tanpa memperhatikan daya dukung ekonomi pedagang berimplikasi pada belum optimalnya fungsi Pasar Modern Sorek Satu sebagai sarana penggerak ekonomi lokal. Sebagai bentuk penjabaran empiris atas perencanaan kebutuhan dan penganggaran aset daerah, berikut disajikan tabel 2 tentang penetapan nilai sewa kios Pasar Modern Sorek Satu berdasarkan luas kios, nilai sewa, dan tingkat keterisian kios.

Tabel 2. Data Penetapan Nilai Sewa Kios Pasar Modern Sorek Satu Tahun 2024

No	Objek Kios	Luas Kios (M ²)	Nilai Sewa Per Meter (Rp)	Estimasi Sewa Kios/Bulan (Rp)	Estimasi Sewa Kios/Tahun (Rp)	Jumlah Kios	Kios Terisi
1.	Kios Lantai 1-A	4 m ²	212.500	850.000	10.200.000	31	31
2.	Kios Lantai 1-B	4 m ²	212.500	850.000	10.200.000	24	0
3.	Kios Lantai 2-A	4 m ²	212.500	850.000	10.200.000	28	0
4.	Kios Lantai 2-B	4 m ²	212.500	850.000	10.200.000	18	0

Sumber: UPTD Pengelola Pasar Modern Sorek Satu, 2024

Tabel 2 di atas menunjukkan bahwa penetapan nilai sewa kios Pasar Modern Sorek Satu dilakukan secara seragam berdasarkan luas kios sebesar 4 m² dan nilai sewa Rp212.500 per meter, sehingga menghasilkan besaran sewa Rp850.000 per bulan atau Rp10.200.000 per tahun untuk setiap unit kios. Tingkat keterisian kios hanya pada kios Lantai 1-A sebanyak 31 unit, sementara kios pada Lantai 1-B dan Lantai 2 belum dimanfaatkan, yang menunjukkan bahwa kebijakan penetapan sewa belum diikuti oleh pemanfaatan kios secara merata. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa perencanaan yang berfokus pada penetapan nilai aset belum sepenuhnya disertai dengan analisis kebutuhan dan kemampuan pengguna kios sejalan dengan hasil wawancara dengan pihak terkait berikut ini.

“Penetapan besaran sewa kios didasarkan pada hasil penilaian dari KPKNL, yang menghitung nilai sewa per meter persegi kios. Dari penilaian tersebut, ditetapkan estimasi sewa sekitar Rp850.000 per kios, belum termasuk biaya listrik, air, kebersihan, dan keamanan yang masih ditanggung oleh pemerintah daerah.” (Wawancara bersama Kepala UPTD pengelola Pasar Modern Sorek Satu pada hari Selasa, 23 Desember 2025).

Berdasarkan hasil wawancara dan data yang telah ditampilkan terlihat bahwa pendekatan perencanaan yang berorientasi pada nilai aset tersebut belum sepenuhnya diimbangi dengan analisis kebutuhan pengguna kios pasar. Ukuran kios yang relatif kecil dengan nilai sewa yang tinggi memperlihatkan adanya ketidaksesuaian antara perencanaan aset dan kemampuan ekonomi pedagang, khususnya pelaku usaha mikro, kecil, dan menengah yang menjadi sasaran utama pemanfaatan kios.

b. Pengadaan Aset Daerah

Pengadaan Pasar Modern Sorek Satu dilaksanakan melalui pembiayaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dengan melibatkan pihak ketiga sebagai penyedia jasa pembangunan. Secara prosedural, pengadaan aset telah mengikuti ketentuan pengadaan barang dan jasa pemerintah dan menghasilkan bangunan kios yang telah ditetapkan sebagai aset milik daerah. Meskipun demikian, hasil pengadaan menunjukkan

bahwa spesifikasi teknis kios belum sepenuhnya sesuai dengan kebutuhan pedagang. Ukuran kios yang terbatas, tata ruang yang kurang mendukung aktivitas perdagangan, serta aspek kenyamanan yang belum memadai berpengaruh terhadap rendahnya tingkat pemanfaatan kios. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengadaan aset belum sepenuhnya menghasilkan fungsi aset yang optimal. Pengadaan aset daerah seharusnya tidak hanya berorientasi pada pemenuhan prosedur administratif, tetapi juga pada kesesuaian fungsi aset dengan kebutuhan pengguna (Adnan, 2025). Ketidaksesuaian tersebut berdampak pada rendahnya nilai manfaat Pasar Modern Sorek Satu sebagai aset daerah.

Perancangan kios Pasar Modern Sorek Satu yang dilakukan oleh pihak ketiga menunjukkan keterbatasan keterlibatan pemerintah daerah dalam pengendalian desain. Pengawasan yang kurang optimal berdampak pada hasil pembangunan yang tidak sepenuhnya adaptif. Aspek kenyamanan, sirkulasi udara, dan tata ruang belum mendukung aktivitas perdagangan secara maksimal. Hal ini berpengaruh terhadap tingkat pemanfaatan kios oleh pedagang. Tabel 3 berikut menyajikan karakteristik kios Pasar Modern Sorek Satu dan kesesuaiannya dengan kebutuhan pedagang.

Tabel 3. Karakteristik Kios Pasar Modern Sorek Satu dan Kesesuaiannya dengan Kebutuhan Pedagang Tahun 2024

No	Indikator	Spesifikasi/Kios (Unit)	Kesesuaian dengan Kebutuhan Pedagang
1	Luas kios (m ²)	2 m x 2 m (4 m ²)	Terlalu kecil untuk sebagian pedagang, membatasi penyimpanan dan penataan dagangan
2	Listrik	1	Cukup untuk kebutuhan minimal, terbatas untuk peralatan tambahan
3	Air	-	Sesuai, karena pedagang tidak membutuhkan air di kios
4	Pintu	1	Beberapa tidak sesuai dengan kebutuhan keamanan dan kenyamanan pedagang
5	Kaca	1	Kurang fungsional
6	AC	1	Beberapa AC rusak sehingga pedagang membawa kipas angin sendiri
7	Lampu	4	Cukup untuk penerangan dasar, tidak optimal untuk jam sibuk

Sumber: UPTD Pengelola Pasar Modern Sorek Satu, 2024

Berdasarkan tabel 3 karakteristik kios Pasar Modern Sorek Satu Tahun 2024 menunjukkan adanya keterbatasan pada aspek dimensi ruang dan kualitas fasilitas pendukung yang berpengaruh terhadap kesesuaian pemanfaatannya oleh pedagang. Luas kios sebesar 4 m² belum memadai bagi sebagian jenis usaha karena membatasi kapasitas

penyimpanan serta pengaturan barang dagangan, sementara penyediaan listrik berupa satu stop kontak per kios hanya mendukung kebutuhan operasional dasar dan tidak menunjang penggunaan peralatan tambahan. Ketiadaan fasilitas air telah sesuai dengan kebutuhan pedagang, namun kondisi pintu dan kaca kios belum sepenuhnya mendukung aspek keamanan dan kenyamanan. Selain itu, penyediaan satu unit AC per kios belum efektif akibat sebagian unit tidak berfungsi, sehingga pedagang harus menyediakan alternatif pendingin secara mandiri, sedangkan penerangan berupa empat lampu per kios hanya cukup untuk aktivitas dasar dan belum mendukung intensitas perdagangan pada jam sibuk. Ketidaksiesuaian spesifikasi kios dengan kebutuhan operasional pedagang tersebut berdampak pada rendahnya tingkat pemanfaatan kios.

c. Pengamanan dan Pemeliharaan Aset Daerah

Pengamanan dan pemeliharaan Pasar Modern Sorek Satu menjadi tanggung jawab Dinas Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan yang dilaksanakan melalui UPTD Pengelola Pasar. Pengamanan dan pemeliharaan dilakukan untuk menjaga kondisi fisik aset agar tetap layak digunakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengamanan dan pemeliharaan aset belum berjalan secara optimal karena masih banyak keluhan pedagang terkait fasilitas di Pasar Modern Sorek Satu. Keluhan pedagang terkait kondisi fasilitas Pasar Modern Sorek Satu, seperti AC, lampu, eskalator dan stop kontak yang tidak berfungsi, menunjukkan adanya dampak langsung terhadap keamanan dan kenyamanan aktivitas perdagangan. AC yang bermasalah menyebabkan suhu dalam kios meningkat, menurunkan kenyamanan pedagang dan pengunjung, sehingga berdampak pada berkurangnya waktu kunjungan dan aktivitas transaksi. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa pemeliharaan fasilitas fisik kios belum optimal dan berimplikasi pada rendahnya tingkat pemanfaatan aset pasar. Tabel 4 berikut menyajikan kondisi fisik kios dan fasilitas pendukung Pasar Modern Sorek Satu.

Tabel 4. Kondisi Fisik Kios dan Fasilitas Pendukung Pasar Modern Sorek Satu Tahun 2024

No	Fasilitas	Kondisi (Rusak: Ringan/Sedang/Berat)
1	Pintu (kios: 101 dan pintu masuk depan-belakang: 2)	Bagus: 33, tidak ada pintu: 70
2	AC (kios: 78 yang mana 55 di lantai 1 dan 23 di lantai 2)	Bagus: 37, Rusak (ringan: 30, Sedang: 0, Berat: 11)
3	Lampu (kios: 404, di luar kios: 80, di luar pasar: 45)	Bagus: 489, rusak (ringan: 5, sedang: 0, berat: 35)
4	Pos Satpam (2)	Bagus: 0, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 2)
5	Eskalator (2)	Bagus: 0, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 2)
6	Kran air (kamar mandi lantai 1: 12 kran, kamar mandi lantai 2: 12 kran)	Bagus: 24, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 0)

7	Stop kontak (101)	Bagus: 60, rusak (ringan: 41, sedang: 0, berat:)
8	Dinding	Bagus: semua, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 0)
9	Atap	Bagus: semua, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 0)
10	Kaca kios (101)	Bagus: 101, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 0)

Sumber: UPTD Pengelola Pasar Modern Sorek Satu, 2024

Berdasarkan table 4 di atas terlihat bahwa kondisi fisik kios dan fasilitas pendukung Pasar Modern Sorek Satu tahun 2024 menunjukkan bahwa tidak seluruh komponen aset berada pada tingkat fungsi yang optimal. Pada fasilitas pintu kios, hanya 33 unit yang berada dalam kondisi baik, sementara 70 kios tidak dilengkapi pintu, sehingga berdampak pada aspek keamanan dan kenyamanan pedagang. Fasilitas pendingin udara juga belum berfungsi secara maksimal, karena dari 78 unit AC yang tersedia hanya 37 unit dalam kondisi baik, sedangkan sisanya mengalami kerusakan ringan hingga berat. Pada fasilitas penerangan, sebagian besar lampu berfungsi dengan baik, namun masih terdapat sejumlah unit yang rusak berat sehingga berpotensi mengurangi kenyamanan aktivitas perdagangan. Pos satpam dan eskalator seluruhnya berada dalam kondisi rusak berat dan tidak dapat difungsikan, sementara fasilitas kran air, dinding, atap, dan kaca kios secara umum berada dalam kondisi layak. Ketidakseimbangan antara fasilitas yang layak dan fasilitas yang tidak berfungsi tersebut berdampak pada kualitas pemanfaatan kios secara keseluruhan. Karena pengamanan dan pemeliharaan aset daerah tidak hanya berkaitan dengan kondisi fisik bangunan. Aspek kenyamanan dan rasa aman juga menjadi bagian dari kualitas pemeliharaan aset. Aset yang tidak terawat dengan baik akan kehilangan daya guna dan daya tariknya. Situasi ini menunjukkan pentingnya pemeliharaan yang berorientasi pada pengguna aset. Pelaksanaan pemeliharaan Pasar Modern Sorek Satu yang belum optimal menunjukkan adanya kesenjangan antara tanggung jawab dan implementasi di lapangan. Tanggung jawab kelembagaan telah ditetapkan, namun pelaksanaannya belum sepenuhnya efektif. Kondisi ini menunjukkan perlunya peningkatan intensitas dan kualitas pemeliharaan. Upaya tersebut diperlukan agar aset tetap siap digunakan (Rizky & Arifianti, 2025).

d. Pembinaan, Pengawasan, dan Pengendalian Aset Daerah

Pembinaan, pengawasan, dan pengendalian Pasar Modern Sorek Satu dilaksanakan oleh UPTD Pengelola Pasar sebagai unit teknis pengelola aset. Keberadaan UPTD memberikan dasar administratif dalam pengelolaan aset pasar. Pembinaan pedagang dilakukan melalui imbauan dan komunikasi operasional, sementara pengawasan difokuskan pada kepatuhan administratif pemanfaatan kios. Seluruh kios di lantai satu telah terisi, namun aktivitas perdagangan masih menunjukkan ketidakstabilan. Keluhan pedagang terkait kondisi fasilitas Pasar Modern Sorek Satu, seperti AC, lampu, eskalator dan stop kontak yang tidak berfungsi, menunjukkan adanya dampak langsung terhadap

keamanan dan kenyamanan aktivitas perdagangan. AC yang bermasalah menyebabkan suhu dalam kios meningkat, menurunkan kenyamanan pedagang dan pengunjung, sehingga berdampak pada berkurangnya waktu kunjungan dan aktivitas transaksi. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa pemeliharaan fasilitas fisik kios belum optimal dan berimplikasi pada rendahnya tingkat pemanfaatan aset pasar. Tabel 5 berikut menyajikan kondisi fisik kios dan fasilitas pendukung Pasar Modern Sorek Satu.

Tabel 5. Kondisi Fisik Kios dan Fasilitas Pendukung Pasar Modern Sorek Satu Tahun 2024

No	Fasilitas	Kondisi (Rusak: Ringan/Sedang/Berat)
1	Pintu (kios: 101 dan pintu masuk depan-belakang: 2)	Bagus: 33, tidak ada pintu: 70
2	AC (kios: 78 yang mana 55 di lantai 1 dan 23 di lantai 2)	Bagus: 37, Rusak (ringan: 30, Sedang: 0, Berat: 11)
3	Lampu (kios: 404, di luar kios: 80, di luar pasar: 45)	Bagus: 489, rusak (ringan: 5, sedang: 0, berat: 35)
4	Pos Satpam (2)	Bagus: 0, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 2)
5	Eskalator (2)	Bagus: 0, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 2)
6	Kran air (kamar mandi lantai 1: 12 kran, kamar mandi lantai 2: 12 kran)	Bagus: 24, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 0)
7	Stop kontak (101)	Bagus: 60, rusak (ringan: 41, sedang: 0, berat:)
8	Dinding	Bagus: semua, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 0)
9	Atap	Bagus: semua, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 0)
10	Kaca kios (101)	Bagus: 101, rusak (ringan: 0, sedang: 0, berat: 0)

Sumber: UPTD Pengelola Pasar Modern Sorek Satu, 2024

Berdasarkan tabel 5 di atas terlihat bahwa kondisi fisik kios dan fasilitas pendukung Pasar Modern Sorek Satu tahun 2024 menunjukkan bahwa tidak seluruh komponen aset berada pada tingkat fungsi yang optimal. Pada fasilitas pintu kios, hanya 33 unit yang berada dalam kondisi baik, sementara 70 kios tidak dilengkapi pintu, sehingga berdampak pada aspek keamanan dan kenyamanan pedagang. Fasilitas pendingin udara juga belum berfungsi secara maksimal, karena dari 78 unit AC yang tersedia hanya 37 unit dalam kondisi baik, sedangkan sisanya mengalami kerusakan ringan hingga berat. Pada fasilitas penerangan, sebagian besar lampu berfungsi dengan baik, namun masih terdapat sejumlah unit yang rusak berat sehingga berpotensi mengurangi kenyamanan aktivitas perdagangan. Pos satpam dan eskalator seluruhnya berada dalam kondisi rusak berat dan tidak dapat difungsikan, sementara fasilitas kran air, dinding, atap, dan kaca kios secara umum berada dalam kondisi layak.

Ketidakseimbangan antara fasilitas yang layak dan fasilitas yang tidak berfungsi tersebut berdampak pada kualitas pemanfaatan kios secara keseluruhan. Karena

pengamanan dan pemeliharaan aset daerah tidak hanya berkaitan dengan kondisi fisik bangunan. Aspek kenyamanan dan rasa aman juga menjadi bagian dari kualitas pemeliharaan aset. Aset yang tidak terawat dengan baik akan kehilangan daya guna dan daya tariknya. Situasi ini menunjukkan pentingnya pemeliharaan yang berorientasi pada pengguna aset. Pelaksanaan pemeliharaan Pasar Modern Sorek Satu yang belum optimal menunjukkan adanya kesenjangan antara tanggung jawab dan implementasi di lapangan. Tanggung jawab kelembagaan telah ditetapkan, namun pelaksanaannya belum sepenuhnya efektif. Kondisi ini menunjukkan perlunya peningkatan intensitas dan kualitas pemeliharaan. Upaya tersebut diperlukan agar aset tetap siap digunakan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pembinaan yang dilakukan belum berdampak pada keberlanjutan usaha pedagang (Ningtyas & Kusuma, 2024). Pengendalian pemanfaatan aset melalui kebijakan sewa kios dengan nilai yang relatif tinggi berdampak pada rendahnya minat pedagang dan pembeli (Ihfa et al., 2023). Kondisi ini menunjukkan bahwa pembinaan, pengawasan, dan pengendalian aset belum sepenuhnya mendukung keseimbangan antara penerimaan daerah dan keberlanjutan fungsi pasar sebagai fasilitas publik.

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Optimalisasi Pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu

a. Faktor Pendorong Optimalisasi Pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu

Penetapan nilai sewa kios berbasis penilaian KPKNL menjadi faktor pendorong dalam pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu karena memberikan dasar penetapan nilai sewa yang objektif dan terukur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilaian tersebut digunakan sebagai acuan penentuan nilai sewa/m² sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati Pelalawan Nomor 31 Tahun 2023, sehingga kebijakan pemanfaatan kios pasar memiliki kepastian administratif dan tertib pengelolaan aset daerah. Keberadaan UPTD Pengelola Pasar sebagai unit pengelola teknis berperan penting dalam pelaksanaan pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu karena UPTD menjalankan fungsi pembinaan, pengawasan, dan pengendalian pemanfaatan kios pasar secara operasional. Struktur kelembagaan ini memberikan kejelasan pembagian tugas dan tanggung jawab dalam pengelolaan aset pasar serta menjadi penghubung antara kebijakan pemerintah daerah dan pelaksanaan pengelolaan pasar di lapangan.

b. Faktor Penghambat Optimalisasi Pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu

Ketidaksesuaian sistem sewa kios Pasar Modern Sorek Satu dengan ketentuan Peraturan Bupati Pelalawan Nomor 31 Tahun 2023 menjadi faktor penghambat optimalisasi pengelolaan pasar karena penerapan sistem sewa tahunan menambah beban pembayaran pedagang dalam satu periode tertentu. Pola pembayaran tersebut kurang adaptif terhadap kondisi usaha pedagang kecil dan menengah, sehingga berpengaruh terhadap rendahnya minat pemanfaatan kios secara berkelanjutan. Sejalan dengan permasalahan tersebut, ketidaksesuaian ukuran kios dan besaran biaya sewa pada Pasar Modern Sorek Satu turut menghambat optimalisasi pengelolaan pasar karena luas kios

yang terbatas tidak sebanding dengan biaya sewa yang dibebankan kepada pedagang. Kondisi ini membatasi ruang gerak usaha pedagang, menurunkan efisiensi aktivitas perdagangan, sehingga berpengaruh terhadap tingkat pemanfaatan kios sebagai aset daerah.

Tidak hanya aspek tarif dan fisik kios, lemahnya pengamanan dan pemeliharaan sarana prasarana Pasar Modern Sorek Satu menjadi faktor penghambat karena kerusakan fasilitas dan tidak berfungsinya sarana pendukung menurunkan rasa aman dan kenyamanan pedagang serta pengunjung. Kondisi tersebut berpengaruh terhadap stabilitas aktivitas perdagangan, sehingga mengurangi daya tarik pasar sebagai pusat kegiatan ekonomi masyarakat. Pada akhirnya, tingginya biaya sewa kios Pasar Modern Sorek Satu juga menjadi faktor penghambat utama karena menambah beban operasional pedagang dan berdampak pada peningkatan harga barang dagangan, sehingga melemahkan daya saing pedagang dan menurunkan minat masyarakat untuk berbelanja di pasar tersebut. Dampak lanjutan terlihat pada rendahnya intensitas aktivitas perdagangan dan belum optimalnya pemanfaatan kios sebagai aset daerah yang berfungsi untuk mendukung pelayanan publik dan penguatan ekonomi yang berimplikasi pada rendahnya tingkat okupansi kios yang dapat dilihat pada gambar 1 di bawah ini.



Sumber: UPTD Pengelola Pasar, 2024

Gambar 1.

Kondisi Pasar Modern Sorek Satu yang Sepi Tahun 2024

Gambar 1 di atas menunjukkan kondisi Pasar Modern Sorek Satu yang sepi dengan banyak kios dalam keadaan tertutup dan minim aktivitas jual beli. Fenomena ini menunjukkan rendahnya tingkat okupansi kios yang dipengaruhi oleh tingginya biaya sewa yang harus ditanggung pedagang, terutama pedagang kecil dan menengah, sehingga menimbulkan beban ekonomi yang tidak sebanding dengan kemampuan finansial maupun potensi pendapatan mereka. Kondisi tersebut berdampak pada optimalisasi pemanfaatan Pasar Modern Sorek Satu sebagai aset daerah, pusat distribusi dan penggerak perekonomian masyarakat.

Novelty penelitian ini terletak pada penekanan terhadap optimalisasi kinerja dinas secara menyeluruh dalam pengelolaan pasar modern, yang tidak hanya dilihat dari aspek administratif dan regulatif, tetapi juga dari kesesuaian kebijakan dengan dinamika sosial-ekonomi pedagang. Fokus utama diarahkan pada kebijakan penetapan biaya sewa kios dan

sistem penyewaan yang diselaraskan dengan pola jual beli masyarakat lokal, sehingga kebijakan tidak bersifat seragam, melainkan adaptif terhadap karakteristik ekonomi setempat. Pendekatan ini membedakan penelitian ini dari studi-studi sebelumnya yang umumnya menitikberatkan pada aspek fisik pasar, manajemen fasilitas, atau peningkatan pendapatan daerah, tanpa mengkaji secara mendalam implikasi kebijakan terhadap keberlanjutan usaha pedagang.

Lebih lanjut, penelitian ini mengintegrasikan perspektif kelembagaan pemerintah daerah dengan realitas empiris yang dihadapi pedagang di Pasar Modern Sorek Satu pada Tahun 2024. Integrasi tersebut memungkinkan analisis yang lebih komprehensif mengenai kesenjangan antara desain kebijakan dan implementasinya di lapangan. Sebagai rekomendasi akademik, penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan dalam pengembangan kajian tata kelola pasar modern berbasis konteks lokal, sekaligus memperkaya literatur mengenai evaluasi kebijakan pengelolaan pasar oleh pemerintah daerah, khususnya dalam mendorong efektivitas kebijakan yang berkeadilan dan berorientasi pada keberlanjutan ekonomi pedagang.

KESIMPULAN

Pengelolaan aset Pasar Modern Sorek Satu oleh Dinas Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pelalawan belum berjalan secara optimal. Permasalahan masih ditemukan pada seluruh tahapan pengelolaan aset daerah, meliputi perencanaan dan penganggaran, pengadaan, pengamanan dan pemeliharaan, serta pembinaan, pengawasan, dan pengendalian aset. Meskipun penetapan sewa kios telah mengacu pada penilaian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan diatur dalam Peraturan Bupati Pelalawan Nomor 31 Tahun 2023, pelaksanaannya belum sepenuhnya memperhatikan kondisi pedagang, ukuran kios, dan kelayakan sarana prasarana, sehingga berdampak pada rendahnya pemanfaatan kios dan aktivitas perdagangan. Aspek yang paling membutuhkan perbaikan meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran aset serta pengamanan, pemeliharaan, dan pengawasan aset. Penetapan tarif sewa yang tidak sebanding dengan ukuran kios dan kondisi fasilitas menurunkan minat pedagang dan berpengaruh terhadap jumlah pengunjung pasar. Selain itu, keterbatasan pemeliharaan fasilitas pasar turut menurunkan kenyamanan dan daya tarik Pasar Modern Sorek Satu sebagai ruang aktivitas ekonomi publik. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan juga bahwa faktor pendorong optimalisasi pengelolaan Pasar Modern Sorek Satu yaitu penetapan nilai sewa kios berbasis penilaian KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dan keberadaan UPTD Pengelola Pasar Modern Sorek Satu sebagai unit pengelola teknis. Sedangkan faktor penghambatnya yaitu ketidaksesuaian sistem sewa kios Pasar Modern Sorek Satu dengan ketentuan Peraturan Bupati Pelalawan Nomor 31 tahun 2023, ketidaksesuaian ukuran kios dan besaran biaya sewa pada Pasar Modern Sorek Satu, lemahnya pengamanan dan pemeliharaan sarana prasarana Pasar Modern Sorek Satu dan tingginya biaya sewa kios Pasar Modern Sorek Satu.

Novelty penelitian ini terletak pada penekanan optimalisasi kinerja dinas dalam pengelolaan pasar modern yang tidak hanya berfokus pada aspek administratif dan

kepatuhan regulatif, tetapi juga pada kesesuaian kebijakan dengan kondisi sosial ekonomi pedagang. Fokus utama diarahkan pada kebijakan penetapan tarif sewa kios dan sistem penyewaan yang diselaraskan dengan pola transaksi serta karakteristik ekonomi masyarakat lokal, sehingga kebijakan pengelolaan pasar bersifat kontekstual dan responsif. Pendekatan ini membedakan penelitian ini dari kajian sebelumnya yang cenderung menitikberatkan pada aspek fisik pasar atau optimalisasi penerimaan daerah tanpa mengkaji implikasi kebijakan sewa kios terhadap keberlanjutan usaha pedagang. Secara akademik, penelitian ini mengintegrasikan perspektif kelembagaan pemerintah daerah dengan temuan empiris pedagang Pasar Modern Sorek Satu Tahun 2024, sehingga memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai kesenjangan antara perumusan kebijakan dan implementasinya. Penelitian ini direkomendasikan sebagai rujukan dalam pengembangan kajian tata kelola pasar modern berbasis konteks lokal serta sebagai kontribusi bagi literatur evaluasi kebijakan pengelolaan pasar daerah yang berorientasi pada efektivitas, keadilan, dan keberlanjutan ekonomi pedagang.

REFERENSI

- Adnan, H. (2025). Evaluasi Pengelolaan Aset Publik untuk Mencapai Pembangunan Berkelanjutan di Kota Serang Provinsi Banten. *PANDITA: Interdisciplinary Journal of Public Affairs*, 8(2), 722–736. file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/ARTIKEL+MUH+FAISAL-1.pdf
- Assa, A. P. G., Sambiran, S., & Waworundeng, W. (2022). Peran Pemerintah Daerah Dalam Pengelolaan Pasar Tradisional di Kecamatan Langowan Timur Kabupaten Minahasa. *Jurnal Governance*, 1(1), 1–8. file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/alfonkimbal,+Aprillia+Assa.pdf
- Berlianawati, D. I. (2024). Sharpening the Role of Public Sector Budgeting as a Planning and Control Tool at the Ministry of Religious Affairs of West Nusa Tenggara Province. *Journal Ijebir*, 03(03), 409–417. <https://e-journal.citakonsultindo.or.id/index.php/IJEBIR/article/view/868/725>
- Cahya, S. B., Subroto, W. T., & Sakti, N. C. (2025). The Role of Traditional Markets in Improving the Economy of the Community in Indonesia. *International Journal of Economics, Commerce, and Management*, 2(2018), 386–396. file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/International+Journal+of+Economics,+Commerce,+and+Management+-+VOLUME.+2,+NO.+1,+JANUARY+2025+Page.pdf
- Faisal, M., Madani, M., & Rusliadi. (2025). Strategi Pengelolaan Aset Daerah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Makassar. *KIMAP: Kajian Ilmiah Mahasiswa Administrasi Publik*, 6(5), 493–511. file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/ARTIKEL+MUH+FAISAL-1.pdf
- Ihfa, N. Q. Al, Zubair, M. K., Aminah, S., Semaun, S., & Damirah. (2023). Minat Pedagang Menggunakan Kios Pasca Revitalisasi Pasar Lakessi Kota Parepare (Analisis Masalah). *JIEI: Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(03), 4474–4487. file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/admin,+134.+10742-34818-1-ED.pdf
- Jaelani, I., & Rachmawati, I. (2024). Implementasi Kebijakan Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat

- Pembelajaan dan Toko Modern Dalam Meningkatkan Tingkat Ketertiban di Pasar Pelita Kota Sukabumi. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(6), 1045–1050. <https://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/assiyasi/article/view/25924/9316>
- Khoirunnisssa, F. K. N., Putri Amaliyah, Ramadani, R. catur, & Setyoko, D. T. (2024). Dampak Kehadiran Pasar Modern Terhadap Penurunan Kecenderungan Pelanggan pada Pasar Tradisional. *JIMK : Jurnal Ilmu Manajemen Dan Kewirausahaan*, 5(2), 671–682. file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/3876-Article Text-12177-2-10-20250118.pdf
- Kukus, M. M., Pangkey, M., & Plangieten, N. (2023). Pengelolaan Pasar 66 Bahu di Kelurahan Bahu Kecamatan Malalayang Kota Manado. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 9(4). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/JAP/article/view/52279/44524>
- Magfiroh, E. I. (2023). *Pengelolaan Pasar Tradisional dalam Meningkatkan Pendapatan Para Pedagang Ditinjau dari Manajemen Syariah* (Vol. 2, Issue 4). <https://etheses.iainkediri.ac.id/10753/>
- Ningtyas, A. K., & Kusuma, Y. B. (2024). Peranan Pendampingan UMKM Untuk Meningkatkan Usaha dan Akses Pasar Pedagang SWK Urip Sumoharjo. *Journal of Creative Student Research*, 2(4), 103–116.
- Purwati, A. D., Muhtarom, A., & Yaskun, M. H. B. S. M. (2024). Analisis Manajemen Pengelolaan Pasar, Diversifikasi Produk, Revitalisasi Pasar, Kemampuan Kerja, dan Teknologi terhadap Peningkatan Pendapatan Dimediasi Kualitas Pelayanan Pedagang Pasar Tradisional Lembung Lor. (*Penataran*): *Jurnal Penelitian Manajemen Terapan*, 9(1), 1–9. file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/239-242.pdf
- Rahmadi, S., & Hastuti, D. (2023). Peran Pengelolaan Pasar dalam Meningkatkan Pendapatan Pedagang Pasar Rakyat Aur Duri. *Studium: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 3(1), 29–36. <https://doi.org/10.53867/jpm.v3i1.71>
- Rambe, D. N. S., & Aslami, N. (2022). Analisis Strategi Pemasaran Dalam Pasar Global. *El-Mujtama: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(2), 213–223. <https://doi.org/10.47467/elmujtama.v1i2.853>
- Rizky, M., & Arifianti, R. (2025). Pemeliharaan Aset Peralatan Mesin Bagum Setda Kota Bandung Tahun 2023. *JAB: Jurnal Administrasi Bisnis*, 15(2). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/jab/article/view/61565/49246>
- Saputri, S., & Widianita, R. (2024). Analisis Pengelolaan Pasar Tradisional Dalam Meningkatkan Pendapatan Pedagang: Studi Kasus Pasar Koto Alam, Kecamatan Palembang, Kabupaten Agam. *Jurnal Multidisiplin Inovatif*, 8(12), 239–243. file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/239-242.pdf
- Sari, Arpandi, & Salim, H. (2025). Pengelolaan Pasar Modern Amuntai Pada Dinas Koperasi, Usaha Kecil Menengah, Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Hulu Sungai Utara. *Jurnal Pelayanan Publik*, 2(1), 133–0. file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/13.+Sari+132+-144+s (1).pdf
- Sitepu, K. P., Anisa, P., Sitio, J. O. T., & Tampubolon, S. A. J. (2024). Strategi Pemasaran Pedagang Pasar Tradisional Menghadapi Persaingan dengan Pasar Modern (Study Kasus pada Pasar Kemiri Sp. Limun Kota Medan). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Manajemen*, 2(10)(10), 101–113.

<https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jiem/article/view/2645>

Sudi Fahmi, Ardiansah, & Aprialdi, D. (2021). Model Pengaturan Yang Efektif Terkait Pengelolaan Pasar Tradisional Di Indonesia. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 16(2), 282–292. <https://doi.org/10.33059/jhsk.v16i2.4311>

Suwanda, D. (2015). *Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda* (Cetakan ke-1). Jakarta: PPM Manajemen, 2015. <https://inlislite.ipdn.ac.id/opac/detail-opac?id=2633>

Wakhid, A. A., Qohar, A., & Yudha, L. F. G. (2025). Revitalization of Traditional Markets Through Regional Government Policies: Building a Competitive Regional Economy in Bandar Lampung City. *Journal As-Siyasi*, 10(1), 99–110. <https://doi.org/10.24042/as-siyasi.v5i1.25924>