

Kebijakan Pengelolaan Pasar untuk Meningkatkan Pendapatan Asli desa Ngaban Kabupaten Sidoarjo

Oleh:

Herdine Ayu Wulandari

Ilmi Usrotin Choiriyah

Administrasi Publik

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Februari, 2026



Pendahuluan

Pengelolaan pasar desa disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa dan menjadi landasan hukum utama yang mengatur penyelenggaraan pemerintahan desa di Indonesia, bertujuan agar otonomi desa menguat, mendorong kemandirian ekonomi, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa.

Pasar Desa Ngaban merupakan salah satu unit dari usaha yang dijalankan oleh BUMDes “Sumber Abadi” Desa Ngaban. Pasar Desa Ngaban tidak hanya berfungsi sebagai tempat transaksi ekonomi, tetapi juga sebagai ruang interaksi sosial bagi warga desa dan sekitarnya. Pengelolaan Pasar Desa Ngaban dilakukan oleh Pemerintahan Desa Ngaban melalui Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) Sumber Abadi. Pasar desa Ngaban memiliki pengelola kepala pasar, sekertaris pasar dan bendahara pasar, pasar desa Ngaban memiliki 296 lapak. Retribusi yang dihasilkan dari pengelolaan pasar desa Ngaban ada Tarif karcis harian pedagang sebesar Rp 3000 – Rp 15.000, sewa lapak tahunan, retribusi parkir perbulannya bisa mencapai kurang lebih Rp 13.000.000/bulan dan toilet kurang lebih mencapai Rp 500.000/bulan, serta iuran kebersihan kurang lebih mencapai Rp 6.000.000/bulan, retribusi listrik kurang lebih mencapai Rp 5.000.000/bulan. Keseluruhan pendapatan pasar ini tidak tidak membagi hasil dengan desa namun dibagi untuk operasional pasar dan setoran ke BUMDes

Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

rumusan masalah: pengelolaan Pasar Desa Ngaban dalam meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes)

pertanyaan penelitian: pengelolaan Pasar Desa Ngaban dalam meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes)

Metode

Jenis Penelitian

Penelitian kualitatif dengan metode deskriptif

Fokus Penelitian

Pengelolaan Pasar Desa Ngaban Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo dengan Menggunakan teori pengelolaan menurut G. Terry untuk menganalisis dan mendeskripsikan pengelolaan pasar desa

Indikator

Pereencanaan, Pengorganisasian, Penggerakan, Pengawasan

Lokasi penelitian

Desa Ngaban Kecamatan tanggulangin Kabupaten Sidoarjo

Teknik Penentuan Informan

Teknik Purposive Sampling

Teknik Pengumpulan Data

Observasi, Wawancara, dan Dokumentasi

Teknik Analisis Data

Model Miles & Huberman (2013) yang mencakup tahap pengumpulan data, penyederhanaan atau reduksi data, penyajian data, hingga penarikan kesimpulan.

Sumber Data

Data Primer dan Data Sekunder

Hasil

Hasil menunjukkan bahwa pengelolaan Pasar Desa Ngaban secara umum telah berjalan cukup baik dan mampu berkontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Desa (PADes) melalui penerapan fungsi manajemen yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan. Meskipun demikian, hasil tersebut belum sepenuhnya optimal karena masih terdapat kendala seperti tunggakan pembayaran dari pedagang dan keterbatasan sumber daya manusia, sehingga diperlukan upaya perbaikan dan inovasi dalam pengelolaan agar kontribusi terhadap PADes dapat meningkat secara lebih maksimal dan berkelanjutan.

Pembahasan

- 1. Perencanaan

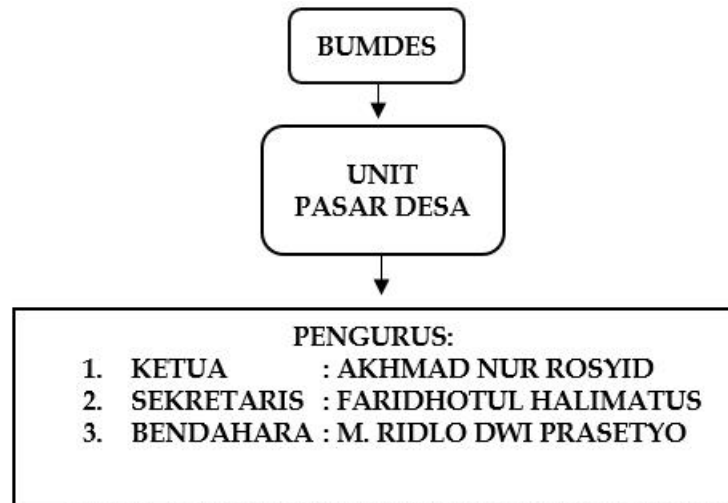
Perencanaan pengelolaan Pasar Desa Ngaban telah dilakukan secara sistematis melalui integrasi dalam RPJMDes dan APBDes dengan melibatkan pemerintah desa, BUMDes, dan masyarakat melalui musyawarah desa. Penetapan target pendapatan didasarkan pada data historis, potensi pasar, serta analisis faktor internal dan eksternal seperti SDM, anggaran, dan kebutuhan masyarakat. Perencanaan ini juga mencakup pengembangan fasilitas dan strategi peningkatan PADes, sehingga memberikan arah yang jelas dan terukur dalam pengelolaan pasar.

Program	Anggaran Rp	Sumber	Output	Indikator Keberhasilan	Waktu Pelaksanaan	Status Program
Pelayanan dan Retribusi Pasae Desa (Sewa stand, toilet, karcis. DII)	45.000.000,-	APBDes / PADesa	Terlaksananya layanan pasar desa	Kenaikan PADes dari unit pasar	Jan-Des 2025	Terlaksana

Pembahasan

- 2. Pengorganisasian

Pengorganisasian dilakukan dengan pembentukan struktur yang jelas di bawah BUMDes “Sumber Abadi”, yang terdiri dari kepala pasar, sekretaris, bendahara, serta petugas operasional. Pembagian tugas sudah spesifik dan didukung dengan rekrutmen tenaga kerja dari masyarakat lokal serta pelatihan rutin untuk meningkatkan kompetensi. Koordinasi antara BUMDes dan pemerintah desa berjalan efektif melalui rapat rutin, sehingga menciptakan pengelolaan yang lebih tertib, profesional, dan transparan.



Bagan 1. Susunan Organisasi Tim Pengurus Pasar Desa Ngaban

pembahasan

3. Pelaksanaan

Pelaksanaan pengelolaan pasar berjalan sesuai rencana melalui kegiatan operasional harian seperti penarikan retribusi, pengelolaan fasilitas, dan pelayanan kepada pedagang serta pengunjung. Sistem pencatatan keuangan dilakukan secara rutin dan transparan dengan setoran harian ke BUMDes untuk meminimalisir kebocoran. Selain itu, komunikasi dan evaluasi dilakukan secara berkala melalui rapat bulanan dan media digital. Namun, pelaksanaan masih menghadapi kendala seperti tunggakan pembayaran pedagang yang berdampak pada pendapatan operasional.

Pembahasan

- 4. Pengawasan
- Pengawasan dilakukan secara berlapis melalui pencatatan harian, verifikasi mingguan, evaluasi bulanan, hingga evaluasi triwulanan oleh pemerintah desa. Sistem ini memungkinkan deteksi dini terhadap penyimpangan seperti penurunan pendapatan atau ketidakpatuhan pedagang. Selain itu, dilakukan patroli rutin dan penerapan sanksi bertahap untuk menjaga ketertiban. Evaluasi berbasis laporan keuangan dan umpan balik masyarakat menunjukkan bahwa meskipun terdapat penurunan pendapatan, efisiensi pengeluaran mampu menjaga kontribusi terhadap PADes tetap stabil.

⊕ **Tabel 3. Laporan Retribusi yang Disetorkan ke BUMDes Tahun 2024**

Tahun	Pendapatan	Pengeluaran	Setoran Ke Bumdes	Setpran PADes
2023	Rp 1.085.400.795	Rp 407.787.730	Rp 606.561.465	Rp 201.000.000
2024	Rp 995.157.090	Rp 258.606.997	Rp 736.550.093	Rp 240.000.000
2025	Rp 994.830.500	Rp 263.640.824	Rp 731.189.676	Rp 240.000.000

(Sumber: Data Diolah Informan Unit Pasar Desa Ngaban 2025, Data Tahun 2024)

Temuan Penting Penelitian

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis komprehensif pengelolaan Pasar Desa Ngaban menggunakan teori manajemen George R. Terry secara penuh, yang belum dilakukan pada penelitian sebelumnya, sekaligus mengungkap permasalahan khas pasar seperti tingginya tunggakan sewa yang berdampak langsung pada penurunan capaian PADes harian. Penelitian ini juga menghadirkan temuan baru terkait model pengawasan terpadu mulai dari pencatatan harian, verifikasi mingguan, patroli kepatuhan pedagang, hingga evaluasi triwulan oleh pemerintah desa—yang tidak ditemukan dalam studi terdahulu. Selain itu, penelitian ini menyajikan data empiris peningkatan PADes secara runtut selama empat tahun (2022–2025), serta menggambarkan sinergi kuat antara pemerintah desa dan BUMDes dalam mengelola pasar, yang menjadi pembeda signifikan dibandingkan penelitian sebelumnya yang umumnya hanya menyoroti salah satu aktor saja

Manfaat Penelitian

1. Bagi Pemerintah Desa

Penelitian ini menjadi bahan evaluasi dan acuan dalam meningkatkan kualitas pengelolaan pasar desa sebagai aset ekonomi. Hasil penelitian membantu pemerintah desa dalam merumuskan kebijakan yang lebih efektif, khususnya dalam perencanaan, pengawasan, serta optimalisasi PADes melalui pengelolaan yang lebih terstruktur, transparan, dan berkelanjutan.

2. Bagi Pengelola Pasar (BUMDes)

Penelitian ini memberikan pedoman praktis dalam menjalankan fungsi manajemen (perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan) secara optimal. Selain itu, dapat membantu pengelola pasar dalam mengidentifikasi kendala seperti tunggakan retribusi dan meningkatkan efisiensi operasional serta pelayanan kepada pedagang dan pengunjung.

3. Bagi Masyarakat

Penelitian ini memberikan manfaat berupa peningkatan kualitas pelayanan pasar, kenyamanan fasilitas, serta peluang ekonomi yang lebih baik. Dengan pengelolaan pasar yang optimal, masyarakat sebagai pedagang maupun konsumen akan merasakan dampak langsung berupa peningkatan aktivitas ekonomi dan kesejahteraan.

4. Bagi Akademik dan Ilmu Administrasi Publik

Penelitian ini memperkaya kajian ilmu administrasi publik, khususnya dalam bidang manajemen sektor publik dan pengelolaan aset desa. Selain itu, penelitian ini memberikan bukti empiris penerapan teori manajemen (George R. Terry) dalam konteks pemerintahan desa, sehingga dapat menjadi referensi bagi pengembangan teori dan penelitian sejenis.

5. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat dijadikan referensi dan dasar pengembangan penelitian lanjutan, baik dengan pendekatan yang berbeda (kuantitatif atau mixed methods) maupun dengan objek penelitian yang lebih luas. Selain itu, keterbatasan dalam penelitian ini membuka peluang untuk mengkaji faktor eksternal seperti perilaku pedagang, daya saing pasar, dan perbandingan antar desa.

Referensi

- [1] B. A. Pamungkas, "Pelaksanaan otonomi desa pasca Undang-Undang implementation of the post-regulation autonomy of village number 6 of 2014 concerning Village," J. USM Law Rev. Vol 2 No 2 Tahun 2019, vol. 2, no. 2, pp. 210–229, 2016.
- [2] N. ifada Sahara and I. U. C. M.AP, "Management of BUMDes KINARA Kemiri Village In Sidoarjo Regency," pp. 1–14, 2023, [Online]. Available: <http://dx.doi.org/10.21070/ups.3057>
- [3] and N. R. 2019 D. Alita, S. Priyanta, "Studi Analisis Pemikiran Ulama Mui Jawa Tengah Tentang Royalti, Zakat," J. Chem. Inf., vol. 53, no. 9, pp. 1689–1699, 2014.
- [4] R. Akbar and H. Sukmana, "Management of BUMDesa Sumber Abadi Ngaban in improving Ngaban PADes [Manajemen BUMDesa Sumber Abadi Ngaban dalam Meningkatkan PADes Ngaban]," pp. 1–13.
- [5] Y. P. Senjani, "Peran Sistem Manajemen pada BUMDES dalam the Role of Management System in Bumdes in Increasing the Real Income of the Village," Kumawula J. Pengabd. Kpd. Masy. UNPAD, vol. 2, no. 1, p. 2, 2019, [Online]. Available: <https://jurnal.unpad.ac.id/kumawula/article/download/23698/pdf>
- [6] Y. Hulu, R. H. Harahap, and M. A. Nasutian, "Pengelolaan Dana Desa dalam Pemberdayaan Masyarakat Desa," Jupiis J. Pendidik. Ilmu-Ilmu Sos., vol. 10, no. 1, p. 146, 2018, doi: 10.24114/jupiis.v10i1.9974.
- [7] Wakhidatul ummah, "Evaluasi Dampak Kebijakan Relokasi Pedagang Kaki Lima (PKL) di Pasar Larangan Kabupaten Sidoarjo," J. Adm. Polit. dan Sos., vol. 5, no. 1, pp. 96–102, 2024, doi: 10.46730/japs.v5i1.156.
- [8] N. S. Dede Febriana Rosad Saputra, Endah Vestikowati, "Pengelolaan Pasar Desa Dalam Pencapaian Target Pendapatan Asli Desa Kelapasawit Kecamatan Lakbok Kabupaten Ciamis Dede," vol. 2, no. 2, pp. 2953–2964, 2022.
- [9] G. Utami, "Pengelolaan pasar tradisonal andi tadda kota palopo," 2024.
- [10] I. N. T. Wulan Sekar Annisa, "Jurnal Sosial Humaniora (JSH)," vol. 2, pp. 11–25, 2025.
- [11] D. Khadijah, "EFEKTIVITAS PENGELOLAAN BADAN USAHA MILIK DESA KARYA MANDIRI DALAM RANGKA MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DESA DI DESA KAPAR KECAMATAN MURUNG PUDAK KABUPATEN TABALONG," vol. 7, pp. 1675–1688, 2024.
- [12] Susanti, "Jurnal Embistek Jurnal Embistek," vol. 3, no. 2, pp. 383–390, 2024.
- [13] M. A. Fikri, "Jurist-Diction," vol. 5, no. 4, pp. 1455–1488, 2022, doi: 10.20473/jd.v5i4.37339.
- [14] K. A. Puspantari, "Pengelolaan Desa Wisata Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Desa di Desa Wisata Besan Kabupaten Klungkung Pendahuluan Penyelenggaraan pemerintahan daerah di Indonesia dilaksanakan melalui prinsip otonomi," vol. 2, pp. 43–49, 2022.

- [14] K. A. Puspantari, "Pengelolaan Desa Wisata Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Desa di Desa Wisata Besan Kabupaten Klungkung Pendahuluan Penyelenggaraan pemerintahan daerah di Indonesia dilaksanakan melalui prinsip otonomi," vol. 2, pp. 43–49, 2022.
- [15] C. Sempa and Z. R. Fadhila, "Pengaruh Efektivitas Pengelolaan Bumdes dan Profesionalisme Pengelolaan Aset Desa Terhadap Pendapatan Asli Desa," vol. 4, no. 4, pp. 6901–6910, 2025.
- [16] N. Fitriyati, "STUDI TENTANG PENGELOLAAN PASAR TRADISIONAL PADA UNIT PASAR SURUH KABUPATEN SEMARANG".
- [17] N. Wijaya, "STRATEGI PENGELOLAAN BADAN USAHA MILIK DESA (BUMDES) DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DESA (Studi Kasus : Desa Bojonggede Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor)," vol. 10, no. 1, 2023.
- [18] P. Aurelia, S. Rohmah, and H. Sukmana, "Strategi Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes) di Desa Sumorame Kabupaten Sidoarjo," vol. 10, no. 4, pp. 882–902, 2025.
- [19] Rifaldi Dwi Syahputra and Nuri Aslami, "Prinsip-Prinsip Utama Manajemen George R. Terry," *Manaj. Kreat. J.*, vol. 1, no. 3, pp. 51–61, 2023, doi: 10.55606/makreju.v1i3.1615.
- [20] L. N. Azizah, "ANALISIS MANAJEMEN PENGELOLAAN PASAR TRADISIONAL GUNA MENINGKATKAN PENDAPATAN PEDAGANG KECIL (Studi Kasus Pasar KIRINGAN Desa Kemlagilor Turi Lamongan)," *J. Manaj.*, vol. 4, no. 1, p. 823, 2019, doi: 10.30736/jpim.v4i1.224.
- [21] D. Darmawan, "Faktor Komunikasi Kebijakan Dalam Pengelolaan Pasar Tradisional (Suatu Studi di Kota Pontianak)," (*PROYEKSI J. Ilmu-Ilmu Sos. dan Hum. PROYEKSI J. Ilmu-Ilmu Sos. dan Hum.*, vol. 20, no. 2, pp. 1–6, 2015, doi: 10.26418/proyeksi.v20i02.917.
- [22] A. F. Nasution, *Metode Penelitian Kualitatif*. CV Harva Creative, 2023.
- [23] W. P. Lapusza and I. Syatroh, "Phonological Errors Between Javanese and Sundanese of Bilabial and Labio-Dental Sounds," vol. 2, no. 5, pp. 675–681, 2019.
- [24] Rony Zulfirman, "Implementasi Metode Outdoor Learning dalam Peningkatan Hasil Belajar Siswa pada Mata Pelajaran Agama Islam di MAN 1 Medan," *J. Penelitian, Pendidik. dan Pengajaran JPPP*, vol. 3, no. 2, pp. 147–153, 2022, doi: 10.30596/jppp.v3i2.11758.
- [25] A. Safi'i, "Management in Shaping the Self Efficacy Santri of Islamic Boarding School Panggung Tulungagung," *EDUTECH J. Educ. Technol.*, vol. 6, no. 1, pp. 150–160, 2022, doi: 10.29062/edu.v6i1.439.
- [26] A. N. Hidayati, A. I. N. Rohmawati, M. Thoyib, and S. L. Munawaroh, "Strategic Management of Educational Empowerment of Beneficiary Students of the Family Hope Program at Islamic Elementary School al-Amnaniyah Karangjati Ngawi," *Int. J. Soc. Sci. Hum. Res.*, vol. 6, no. 08, pp. 5190–5198, 2023, doi: 10.47191/ijsshr/v6-i8-76.
- [27] D. Hartono, H. Aliyah, O. Safitri, and O. Ciputri, "Analysis of The Implementation of The Management Planning, Organizing, Actuating, Controlling in BES PPJA (Case Study of The Santri Executive Board of The Jagad 'Alimussirry)," *J. Intellect. Sufism Res.*, vol. 6, no. 1, pp. 12–28, 2023, doi: 10.52032/jisr.v6i1.156.
- [28] D. W. Udjianto, R. D. Astuti, and S. R. B. Hastuti, "Maintaining Traditional Market to Encourage Local Economy," *Asian J. Econ. Bus. Account.*, vol. 24, no. 1, pp. 21–31, 2024, doi: 10.9734/ajeba/2024/v24i11209.

- [29] M. M. R. Altamirano and L. A. Orrego-Ferreyros, "Administrative management and service quality in the dental offices within the context of an upper middle-income country," PLoS One, vol. 19, no. 9, pp. 1–10, 2024, doi: 10.1371/journal.pone.0307773.
- [30] H. Hanafie, A. Nugraha, and M. Huda, "Eksistensi BUMDes dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PAD) dan Penguatan Ekonomi Desa di Kecamatan Susukan, Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat," Transparansi J. Ilm. Ilmu Adm., vol. 5, no. 1, pp. 52–61, 2022, doi: 10.31334/transparansi.v5i1.1793.
- [31] A. Adhari and I. I., "Analisis Hukum Pembentukan Badan Usaha Milik Desa Dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Desa Di Kecamatan Babalan Kabupaten Langkat," Dialogia Iurid. J. Huk. Bisnis dan Investasi, vol. 9, no. 1, p. 013, 2017, doi: 10.28932/di.v9i1.728.

