

Evaluasi Kinerja Aset Pasar Ciroyom Bandung Berdasarkan Building Asset Performance Framework

Katharina Priyatningsih¹, Husna Candranurani Oktavia² & Fransisca Rani Vesya³

¹Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung 40012

E-mail : katrinpry@polban.ac.id

²Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung 40012

E-mail : husna.candranurani.oktavia@polban.ac.id

³Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung 40012

E-mail : fransisca.rani.mas17@polban.ac.id

ABSTRAK

Pasar rakyat merupakan aspek penting dalam sistem perdagangan nasional. Pasar Ciroyom merupakan salah satu pasar rakyat milik Pemerintah Kota Bandung yang berlokasi di Jl. Ciroyom Bar. Berdasarkan pengamatan dilapangan, kondisi fisik bangunan pasar kurang terawat karena dinding mulai retak dan cat mengelupas. Pasar Ciroyom memiliki tempat parkir namun pengunjung seringkali parkir di pinggir jalan. Ruang dagang pada Pasar Ciroyom belum sepenuhnya terisi. TPS yang tidak mengelompokkan jenis sampah dan penumpukan sampah membuat lingkungan menjadi kotor dan bau. Evaluasi kinerja aset Pasar Ciroyom Kota Bandung dengan menggunakan teori *Building Asset Performance Framework* menurut *Queensland Department of Housing and Public Works* (2017). Pendekatan penelitian ini adalah kualitatif dan kuantitatif. Teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi, kuisioner dan studi dokumentasi. Berdasarkan hasil evaluasi kinerja aset pada kinerja *appropriateness*, terdapat indikator yang belum sesuai yaitu kapasitas dan fungsionalitas sedangkan kinerja *statutory compliance risk* Pasar Ciroyom belum memenuhi syarat teknis bangunan. Kinerja *effective use* ,persentase penggunaan ruang dagang yaitu 67,05%, dan untuk kinerja *environmental impact* masalah sampah Pasar Ciroyom belum tepat pengelolannya. Kinerja *social significance*, didapat permasalahan yaitu keberadaan PKL yang mengganggu keadaan sosial .

Kata kunci

Evaluasi, Kinerja Aset, Pasar

1. PENDAHULUAN

Pasar tradisional merupakan pasar yang memiliki peran penting dalam memajukan pertumbuhan ekonomi dan perdagangan nasional. Pasar tradisional biasanya berada di tiap daerah dan dikelola oleh pemerintah. Menurut Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 37 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembangunan Dan Pengelolaan Sarana Perdagangan, pasar rakyat adalah suatu area tertentu tempat bertemunya pembeli dan penjual, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan proses jual beli berbagai jenis barang konsumsi melalui tawar menawar.

Pasar Ciroyom Bandung merupakan salah satu pasar rakyat yang berada di Jl. Ciroyom Bar., Ciroyom, Kec. Andir, Kota Bandung. Pasar Ciroyom didirikan diatas lahan milik Pemerintah Kota Bandung dengan luas lahan 19.627 m² dan luas bangunan 26.318 m² . Pasar ini dioperasikan oleh PT Anugrah Parahyangan Jaya dengan masa kerjasama selama 20 tahun..

Hasil pengamatan dilapangan, ditemukan indikasi masalah pada Pasar Ciroyom Bandung. Kondisi fisik Pasar Ciroyom dapat dikatakan kurang terawat karena dinding bangunan yang mulai retak dan cat dinding mulai mengelupas. Selain itu, kondisi permukaan lantai

yang berada di koridor lantai dasar mengalami kerusakan yang ditandai permukaan jalan yang berlubang dan tidak rata. Selain itu juga permukaan lantai cukup licin untuk dilalui karena lantai pasar tidak dilapisi keramik.

Pasar Ciroyom terdapat tempat parkir yang terletak di lantai dasar dan lantai tiga bangunan, tetapi pengunjung sering memakai jalan yang berada disekitar pasar sebagai tempat parkir. Selain digunakan sebagai tempat parkir, jalan digunakan sebagai tempat para pedagang untuk berjualan. Pedagang yang berjualan disekitar pasar dapat memengaruhi kondisi sosial yang berada disekitar bangunan Pasar Ciroyom karena dapat menimbulkan kemacetan diarea pasar.

Pasar Ciroyom memiliki 1.488 ruang dagang, namun jumlah ruang dagang yang terisi sampai saat ini hanya 971. Hal ini dikarenakan Pasar Ciroyom berada di kawasan yang sama dengan Pasar Andir dan Pasar Baru ,sehingga memengaruhi persaingan pasar di daerah tersebut.

Sampah yang dihasilkan dari kegiatan pasar akan diangkut ke tempat pembuangan sampah sementara.(TPS). Sampah yang dihasilkan dari kegiatan pasar tidak dikelompokkan berdasarkan jenis sampah dan membuat lingkungan menjadi bau. Selain

itu, sampah sering dibuang disaluran air sehingga saluran air menjadi kotor dan tersumbat.

Berdasarkan penjelasan diatas indikasi masalah mengenai kinerja aset yang terdapat di Pasar Ciroyom dapat dikaji berdasar konsep *Building Asset Performance Framework* ^[1]. Konsep tersebut digunakan karena indikasi permasalahan terkait dengan pengukuran kinerja yang digunakan yaitu *appropriateness* (kelayakan), *statutory compliance risk* (risiko kepatuhan hukum), *effective use* (penggunaan efektif), *environmental impact*, (dampak lingkungan dari aset yang bersangkutan), *social significance* (dampak sosial). Berdasarkan indikasi masalah maka perlunya pengelolaan aset yang efektif dan efisien maka mengetahui pengelolaan aset sesuai dengan peraturan dan konsep pasar sebagai *asset public facilities* maka diperlukan evaluasi kinerja aset. Evaluasi kinerja aset ini akan dibahas mendalam pada studi kasus yang berjudul “Evaluasi Kinerja Aset Pasar Ciroyom Bandung ”

Tujuan dari penelitian mengenai evaluasi kinerja aset adalah mengukur kinerja aset yang ditinjau dari dimensi *appropriateness*, *statutory compliance risk*, *effective use*, *environmental impact* dan *social significance*

2. STUDI PUSTAKA

2.1 Evaluasi Kinerja Aset

Evaluasi atas aset dilakukan untuk mengetahui apakah aset yang bersangkutan telah sesuai dengan rencana organisasi dan mengetahui apakah sudah memberikan layanan yang telah ditentukan. Evaluasi aset adalah kegiatan untuk menentukan apakah kinerja aset memadai untuk mendukung strategi penyediaan pelayanan yang telah ditentukan [2]. Alat untuk mengevaluasi kinerja aset salah satunya adalah *Building Asset Performance Framework* (BAPF). BAPF adalah alat untuk menetapkan ruang lingkup yang luas dan penerapan manajemen kinerja aset gedung serta prinsip dan elemen penting yang diperlukan untuk mencapai pengelolaan efektif. ^[1]

Evaluasi kinerja aset berdasarkan *Queensland Departement of Housing and Public Works (2017)* terdiri dari 6 dimensi yaitu *appropriateness*, *financial*, *statutory compliance risk*, *effective use*, *environmental impact*, *social significance* ^[1]

1. *Appropriateness*

Appropriateness dapat diartikan sebagai kesesuaian aset bangunan dalam memenuhi persyaratan untuk memberikan suatu layanan. *Appropriateness* memiliki 5 indikator yang terdiri dari *capacity*, *functionality* *location*, *condition*, dan *remaining life*:

a. *Capacity*

Capacity dapat diartikan sebagai kapasitas fisik aset bangunan untuk mendukung tingkat aktivitas layanan pada saat ini dan masa depan.

b. *Functionality*

Functionality dapat diartikan sebagai kesesuaian dan fleksibilitas aset bangunan untuk layanan saat ini dan masa depan.

c. *Location*

Lokasi fisik aset bangunan relatif terhadap permintaan layanan saat ini dan masa depan. Dalam konteks demografi dinamis dan perencanaan infrastruktur, indikator lokasi adalah sebuah pertimbangan penting.

d. *Condition*

Kondisi fisik aset bangunan yang sesuai untuk aktivitas layanan saat ini dan masa depan. Kondisi fisik merupakan indikator yang menggambarkan ketersediaan fasilitas suatu bangunan..

e. *Remaining Life*

Sisa umur dapat diartikan perkiraan sisa masa manfaat atau umur ekonomis dari aset bangunan. Perkiraan sisa umur ekonomis dapat diukur dengan menghitung umur ekonomis dikurangi umur efektif

2. *Financial*

Kinerja keuangan adalah hasil dari pelaporan keuangan berdasarkan standar keuangan yang telah ditetapkan. Kinerja finansial dari suatu aset harus dievaluasi untuk menentukan apakah aset tersebut dapat memberikan pelayanan yang sehat secara ekonomis atau tidak. Kinerja keuangan mempunyai 3 indikator kinerja yaitu :

- Operating Cost*, yaitu biaya tahunan yang dikeluarkan untuk mengoperasikan aset bangunan.
- Maintenance Cost* yaitu pengeluaran pemeliharaan tahunan untuk aset
- Deffered Maintenance Cost*

3. *Statutory Compliance Risk*

Dimensi ini untuk mengukur derajat ketidakpatuhan akan standar, hukum, dan regulasi yang diidentifikasi berdasarkan hasil audit, temuan akan pengenalan undang-undang baru

4. *Effective Use*

Dimensi ini mengukur tingkat efektivitas penggunaan sesuai dengan sumber daya yang ada. Adapun indikator yang mengukur dari cakupan kinerja ini yaitu *utilisation rate*, yaitu tingkat pemakaian aset yang dinyatakan dalam persentase dari kapasitas yang tersedia dari aset bangunan. Adapun dapat digunakan rumus untuk mengukur *utilisation rate* sebagai berikut ^[3]

$$\text{Utilisation Rate} = \frac{\text{Kapasitas terisi}}{\text{kapasitas total}} \times 100\%$$

5. *Environmental Impact*

Dampak aset bangunan terhadap lingkungan dapat diukur dengan penilaian kualitatif dan kuantitatif

berdasarkan tindakan spesifik departemen. Pengukuran indikator ini dapat dibagi antara adanya bahan-bahan berbahaya atau masalah kontaminasi lokasi dan konsumsi energi dan air

6. Social Significance

Social Significance yaitu aset bangunan tersebut memiliki dampak sosial yang nyata atau dirasakan masyarakat. Hal ini diukur oleh *significance in meeting government priorities or community obligations* (signifikansi pertemuan prioritas pemerintah atau kebutuhan masyarakat).

2.2 PASAR RAKYAT

Sejak disahkannya Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 70 Tahun 2014 menjelaskan bahwa istilah Pasar Tradisional dibaca Pasar Rakyat. Menurut SNI 8152:2015 pasar rakyat adalah pasar dengan lokasi tetap yang berupa sejumlah toko, kios, los, dan bentuk lainnya dengan pengelolaan tertentu yang menjadi tempat jual beli dengan proses tawar menawar.

Pasar rakyat biasanya berada di lokasi terbuka dan produk yang dijual merupakan kebutuhan pokok manusia. Pasar rakyat biasanya dikelola oleh pemerintah daerah, BUMN, BUMD atau swasta. Pada umumnya pasar rakyat di dalamnya memiliki ruang dagang berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil dan modal kecil.

3. METODA PENELITIAN

Jenis pendekatan penelitian ini yaitu kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif adalah prosedur suatu penelitian yang mengumpulkan data berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati secara deskriptif^[4]. Pendekatan kualitatif digunakan untuk memaparkan, menggambarkan serta menganalisis mengenai dimensi *appropriateness*, *statutory compliance risk*, *environmental impact*, dan *social significance*. Sedangkan pendekatan kuantitatif digunakan untuk mengukur indeks dari indikator *functionality*, *location* dan *condition* pada dimensi *appropriateness* serta menghitung dimensi *effective use* pada Pasar Ciroyom.

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya^[5]. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh karyawan PT Anugrah Parahyangan Jaya. Sedangkan sampel merupakan bagian dari kuantitas dan karakteristik yang terdapat pada populasi. Pengambilan sampel (*sampling*) adalah proses memilih sejumlah elemen secukupnya dari populasi, sehingga penelitian terhadap sampel dan pemahaman tentang sifat atau karakteristiknya akan membuat kita dapat

menggeneralisasikan sifat atau karakteristik tersebut pada elemen populasi (Sekaran, 2006:123).

Rumus yang digunakan untuk mengetahui berapa jumlah sampel yang dibutuhkan, dapat menggunakan rumus Yamane^[6]

$$n = \frac{N}{1 + Nd^2}$$

Keterangan:

n: Jumlah sampel

N: Populasi

d : *Margin of Error Maximum*, yaitu tingkat kesalahan maksimum yang masih bisa ditolerir (ditentukan 10%)

Berdasarkan perhitungan jumlah sampel yang dibutuhkan, maka sampel untuk penelitian ini sebanyak 30 orang karyawan yang mengelola Pasar Ciroyom.

Teknik pengumpulan data merupakan langkah untuk menentukan bagaimana data dikumpulkan dan kepada siapa data dapat diperoleh. Dengan kata lain, langkah ini merupakan langkah strategis dalam penelitian karena tujuan penelitian antara lain adalah mendapatkan data. Teknik analisis data yang digunakan berupa metode triangulasi meliputi observasi, wawancara, dan studi dokumentasi.

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain^[7]. Analisis data dilakukan untuk mengolah data yang berasal dari data primer dan data sekunder sehingga menjadi informasi yang menjawab rumusan masalah dan tujuan penelitian. Dalam penelitian ini, analisis data yang digunakan yaitu analisis data kualitatif dan analisis data kuantitatif. Teknik analisis data kualitatif dimulai dari reduksi data yang berasal dari hasil observasi, wawancara, dan studi dokumentasi, yang kemudian data-data tersebut disaring dan dipilih berdasarkan kaitan dengan jawaban penelitian, lalu menampilkan data yang telah direduksi, dan membuat kesimpulan atas data-data yang didapatkan.. Teknik analisis kuantitatif menggunakan angket dengan teknik pengukuran skala likert. Skala likert adalah alat yang digunakan dalam mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang terhadap fenomena sosial^[8]. Skala likert pada penelitian ini dijasikan dalam tabel :

Tabel 1. Kriteria Interpretasi

Persentase	Kategori
0% - 19,99%	Sangat Tidak baik
20% - 39,99%	Tidak Baik
40% - 59,99%	Cukup Baik
60% - 79,99%	Baik
80% - 100%	Sangat Baik

4. ANALISIS PENELITIAN

Berdasarkan evaluasi kinerja aset Pasar Ciroyom yang diukur menggunakan lima dimensi yang terdiri dari dimensi *appropriateness*, *statutory compliance risk*, *environmental impact*, dan *social significance*. maka hasil dari penelitian ini adalah sebagai berikut

4.1 Appropriatenes

Appropriateness atau kesesuaian dapat diukur berdasarkan lima indikator kinerja yaitu kapasitas, fungsionalitas, lokasi, kondisi dan sisa umur manfaat

1. Kapasitas Pasar

Kesesuaian kapasitas pasar sangat diperlukan agar penyampaian layanan di dalam pasar dapat optimal. Berdasarkan hasil perhitungan Berdasarkan perhitungan diatas, kapasitas ideal ruang dagang di Pasar Ciroyom yaitu 1.832. Pasar Ciroyom memiliki 1.488 ruang dagang. Maka dari itu ruang dagang yang tersedia di Pasar Ciroyom belum ideal karena kapasitas ruang dagang masih tersisa 344 ruang dagang.

2. Fungsionalitas

Tabel 2. Perhitungan Skala Likert Indikator Fungsionalitas

Keterangan	1	2	3	4	5	Total	Rata
Zonasi Dagang		14	12	4		100	3.33333
Aksesibilitas Dalam Pasar		17	13			73	2.4333
Fasilitas Menurut SNI		16	14			74	2.46667
						Total	8.2333
						Rata-rata	2.7444
						Persentase	54,88%

Fungsionalitas dapat diukur berdasarkan zonasi dagang, aksesibilitas dalam pasar, fasilitas pasar berdasar Standar Nasional Indonesia. Berdasarkan perhitungan skala likert, persentase indikator fungsional yaitu 54,88% yang berarti fungsionalitas pasar cukup baik.

3. Lokasi

Tabel 3. Perhitungan Skala Likert Indikator Lokasi

Keterangan	1	2	3	4	5	Total	Rata-rata
Dekat dengan fasilitas publik			6	21	3	117	3.9
Aksesibilitas			3	19	8	134	4.466667
						Total	8.36667
						Rata-rata	4.183333
						Persentase	83,66%

Lokasi aset dapat diukur berdasarkan aksesibilitas dan fasilitas umum yang berada disekitar pasar. Berdasarkan hasil perhitungan skala likert, persentase indikator lokasi yaitu 83,66% yang berarti lokasi Pasar Ciroyom berada di lokasi yang strategis karena mudah diakses menggunakan kendaraan dan juga dekat dengan fasilitas umum seperti sekolah, masjid, dsb.

4. Kondisi

Tabel 4. Perhitungan Skala Likert Indikator Kondisi

Keterangan	1	2	3	4	5	Total	Rata-rata
Kondisi eksisting			16	14		104	3.466667
Kondisi Fasilitas		13	16	1		78	2.6
Kondisi Struktural			8	22		112	3.73
Kondisi Pencahayaan		3	20	7		94	3.1333
Kondisi sirkulasi udara			4	21	5	121	4.033
						Total	16.96667
						Rata-rata	3.39333
						Persentase	67,8%

Kondisi aset dapat dilihat berdasarkan kondisi eksisting pasar, kondisi structural pasar, kondisi dari fasilitas pasar, kondisi pencahayaan dan kondisi sirkulasi udara. Berdasarkan perhitungan skala likert, persentase indikator kondisi yaitu 67,8% yang berarti baik.

5. Remaining Life

Pasar Ciroyom didirikan pada tahun 2005, yang berarti umur dari Pasar Ciroyom hingga saat ini yaitu 16 tahun. Menurut standar MAPPI umur ekonomis bangunan yaitu 30 tahun. Maka Pasar Ciroyom masih memiliki sisa umur ekonomis 11 tahun

4.2 Statutory Compliance Risk

Dalam mendirikan Pasar Rakyat terdapat syarat administratif dan syarat teknis yang diatur dalam ketentuan yang berlaku. Secara administratif Pasar Ciroyom sudah memenuhi sedangkan untuk persyaratan teknis Pasar Rakyat belum sepenuhnya terpenuhi.

4.3 Effective Use

Pasar Ciroyom memiliki 1448 ruang dagangan namun yang terisi hanya 971 ruang dagang. Berdasarkan hasil perhitungan, diketahui bahwa persentase tingkat penggunaan ruang dagang hanya 67,05%.

4.4 Environmental Impact

Dalam setiap kegiatan pasar akan menghasilkan sampah. Sampah tersebut di bawa ke TPS. Tidak adanya pemilahan sampah dan penumpukan sampah mengganggu kondisi lingkungan Pasar Ciroyom.

4.5 Social Significance

Disekitar area pasar terdapat PKL yang berjualan dibahu jalan. Keberadaan PKL mengganggu kondisi sosial disekitar pasar. Selain itu dengan adanya Pasar Rakyat Ciroyom merupakan salah satu prioritas pemerintah dalam meningkatkan pendapatan daerah.

KESIMPULAN

Kesimpulan kinerja aset pada Pasar Ciroyom berdasarkan konsep *Queensland Departement of*

Housing and Public Works yang terdiri dari lima dimensi, yaitu :

1. Dimensi *appropriateness*, yang diukur berdasarkan 5 indikator , Pasar Ciroyom sudah cukup sesuai jika ditinjau dari indikator lokasi, kondisi dan umur ekonomis bangunan , namun pada indikator kapasitas dan fungsionalitas belum sesuai .
2. Dimensi *statutory compliance risk* Pasar Ciroyom sudah menerapkan syarat administratif mendirikan pasar , tetapi belum sepenuhnya menerapkan syarat teknis pasar sesuai dengan Standar Nasional Indonesia tentang Pasar Rakyat.
3. Dimensi *effective use* , persentase tingkat penggunaan Pasar Ciroyom yaitu 67,05% yang artinya ruang dagang pada Pasar Ciroyom belum terisi sepenuhnya.
4. Dimensi *environmental impact* ,sampah yang dihasilkan dari kegiatan Pasar Ciroyom mengganggu kondisi lingkungan .
5. Dimensi *social significance*, keberadaan PKL yang berjualan di bahu jalan sekitar Pasar Ciroyom membuat area pasar menjadi macet sehingga mengganggu kehidupan sosial daerah tersebut, di sisi lain Pasar Ciroyom merupakan salah satu prioritas pemerintah dalam meningkatkan pendapatan daerah Kota Bandung.

[8] Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Bisnis: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, dan R&D*. Bandung. CV. Alfabeta57

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Queensland Departement of Housing and PublicWorks. (2017). *Building Assessment Performance Framework (Includes Minor Update as at December 2017)*. First Edition. Queensland : Departement of Housing and Public Works.
- [2] Hariyono, Arik.(2007).*Prinsip & Teknik Manajemen Kekayaan Negara*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Umum
- [3] Australian Asset Management Collaborative Group. (2012). *Guide to Integrated Strategic Asset Management*. CRC Australia. Brisbane.
- [4] Sugiama, A. Gima. (2008) . *Metode riset bisnis dan manajemen edisi pertama*. Bandung : cv. Guardaya intimarta
- [5] Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- [6] Rakhmat, J. (2005). *Metode penelitian Komunikasi*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- [7] Bogdan, R., DeVault, Marjorie L., dan Taylor, S. J. (2016). *Introduction to Qualitative Research Methods : A guidebook and Resoucre (4thed)*. Canada: John Wiley & Sons.