

# Kinerja Aset Fisik Pasar Rakyat Kecamatan Singaparna

## Performance Of Physical Assets Of Traditional Market In Singaparna

Nurlaila Fadjarwati<sup>1,a)</sup> & Irma Mega Putri<sup>1,b)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi Manajemen Aset, Politeknik Negeri Bandung, Bandung

Koresponden : <sup>a)</sup>nurlaila.fadjarwati@polban.ac.id & <sup>b)</sup>irmamputry@gmail.com

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kinerja aset fisik Pasar Singaparna berdasarkan dimensi aksesibilitas, fasilitas umum, kenyamanan, serta tata bangunan dan lingkungan. Adapun aset fisik yang dimaksud diantaranya lahan, fasilitas bangunan dan tata letak pasar, serta sarana pendukung. Terdapat beberapa indikasi masalah kinerja aset pada aspek fisik Pasar Singaparna seperti zona perdagangan tidak teratur berdasarkan komoditas yang dijualnya, aksesibilitas di dalam gedung pasar kurang memadai, sarana pendukung pasar kurang memadai, kondisi gedung pasar kurang baik, lokasi berdirinya pasar tidak sesuai dengan RDTR, serta minimnya pencahayaan dan penghawaan. Metode penelitian menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Lahan Pasar Singaparna memiliki kategori kinerja ‘sedang’; (2) Fasilitas bangunan dan tata letak pasar memiliki kategori kinerja ‘sedang’; dan (3) Sarana pendukung memiliki kategori kinerja ‘buruk’. Rekomendasi penyelesaian masalah ini adalah perencanaan pembangunan kembali aset fisik Pasar Singaparna.

**Kata Kunci** : Aset fisik, Kinerja Aset, Pasar Rakyat.

### PENDAHULUAN

Pasar rakyat merupakan salah satu aset pemerintah yang sangat penting di suatu wilayah yang berfungsi sebagai tempat bertransaksi penjual dan masyarakat yang akan memenuhi kebutuhan hidupnya (Darmawan, 2017). Oleh karena itu, pasar sebagai aset publik perlu dikelola dengan baik agar dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi bagi rakyat (Ariyani, 2019). Pasar Singaparna dikelola oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Tasikmalaya dan beralamat di Jl. Garut - Tasikmalaya, Desa Singasari, Kec. Singaparna, Kab.Tasikmalaya, Jawa Barat. Pasar Singaparna memiliki luas lahan 13.200 m<sup>2</sup> atau 1.32 Ha dengan luas bangunan 6901 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional bahwa pasar tradisional harus dikelola dengan memperhatikan aspek fisik, seperti lokasi, fasilitas bangunan dan tata letak, serta sarana pendukung pasar. Namun, hasil observasi dan wawancara menunjukkan terdapat beberapa fenomena masalah terkait aspek fisik Pasar Singaparna yaitu lahan, fasilitas bangunan dan tata letak pasar, serta sarana pendukung.

Lahan yang digunakan sebagai pasar saat ini diperuntukkan sebagai daerah penunjang fungsi pemerintahan. Akses di dalam gedung pasar dinilai kurang aman bagi kaum difabel karena belum tersedianya fasilitas difabel. Terdapat saluran drainase terbuka yang terletak di tengah koridor, serta dipenuhi oleh meja-meja sebagai ruang dagang sehingga membatasi ruang gerak. Bangunan Pasar Singaparna dalam kondisi yang kurang baik dan

sudah melebihi umur ekonomis yang seharusnya yaitu 30 tahun. Pengaturan ruang dagang (zonasi) di Pasar Singaparna tidak tertata dengan baik. Pasar Singaparna belum menyediakan sarana pendukung yang memadai dan adanya beberapa sarana yang belum memenuhi standar sesuai SNI 8215 : 2015.

Fenomena tersebut sangat disayangkan karena pasar merupakan kekayaan atau aset bagi daerah. Berdasarkan uraian di atas, tujuan penelitian ini yaitu untuk menganalisis kondisi fisik Pasar Singaparna secara menyeluruh dengan melakukan evaluasi kinerja aset fisik pasar rakyat menggunakan dimensi aksesibilitas, fasilitas umum, kenyamanan, serta tata bangunan dan lingkungan. Pengukuran kinerja pasar dinilai penting karena perlunya menerapkan kajian kritis terhadap aspek fisik pasar. Tujuannya adalah untuk mencapai solusi berkelanjutan yang memfasilitasi persyaratan kualitas ruang/fisik dalam mengembangkan pasar tradisional. Oleh karena itu, penelitian ini berjudul “Kinerja Aset Fisik Pasar Rakyat Kecamatan Singaparna”.

## STUDI PUSTAKA

Fadjarwati, *dkk* (2021) berpendapat bahwa aset fisik sangatlah penting karena digunakan sebagai penunjang aktivitas masyarakat suatu wilayah. Apabila aset tersebut rusak, maka dapat menimbulkan kerugian sehingga manajemen yang baik sangatlah dibutuhkan.

Aset fisik yang dioperasikan tentunya memiliki suatu kinerja. Kinerja tersebut harus diukur atau dievaluasi secara berkala. Pengukuran kinerja sangatlah penting dan menentukan keberhasilan dalam mengelola suatu aset. Menurut Agung (dalam Fadjarwati, *dkk*, 2021) kinerja adalah informasi yang menggambarkan sejauh mana pencapaian program/kegiatan sesuai dengan *strategic planning* suatu organisasi. Berdasarkan penjelasan di atas, maka kinerja aset didefinisikan sebagai alat untuk mengetahui seberapa efektif dan efisien layanan aset yang diberikan serta penyebab turunnya performa aset berdasarkan pedoman yang ada. Dengan evaluasi ini diharapkan dapat diketahui aset mana saja yang kinerjanya kurang baik ataupun terlalu tinggi biaya pemeliharaannya. Sehingga hasil dari evaluasi dapat digunakan untuk pengambilan keputusan baik jangka pendek maupun jangka panjang.

Pasar merupakan penggerak roda perekonomian suatu negara. Darmawan (2017) berpendapat bahwa pasar rakyat merupakan salah satu aset pemerintah yang sangat penting di suatu wilayah yang berfungsi sebagai tempat bertransaksi penjual dan masyarakat yang akan memenuhi kebutuhan hidupnya. Berdasarkan perkembangannya, Aliyah (2017) mengklasifikasikan pasar menjadi 2 (dua) bentuk yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Dengan disahkannya Undang-Undang No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, kata pasar tradisional berubah menjadi Pasar Rakyat. Maka, berdasarkan undang-undang tersebut, pasar rakyat didefinisikan sebagai :

“... tempat usaha yang ditata, dibangun, dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, swasta, Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Badan Usaha Milik Daerah dapat berupa toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil dan menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi serta usaha mikro, kecil, dan menengah dengan proses jual beli Barang melalui tawar-menawar.” (UU No.7/2014)

Berdasarkan pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional, pengelolaan pasar tradisional harus memenuhi aspek fisik dan non fisik. Aspek fisik yang dimaksud diantaranya lahan, fasilitas dan tata letak pasar, serta sarana pendukung.

## ANALISIS PENELITIAN

### Gambaran Umum Pasar Singaparna

Pasar Singaparna merupakan salah satu pasar tradisional kelas I yang dikelola oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Tasikmalaya. Pasar tradisional ini beralamat

di Jl. Garut - Tasikmalaya, Desa Singasari, Kec. Singaparna, Kab. Tasikmalaya, Jawa Barat. Pasar Singaparna pertama kali dibangun pada tahun 1970. Pasar tradisional ini didirikan di atas sebidang tanah milik pemerintah daerah dengan luas 13.200 m<sup>2</sup> atau 1.32 Ha dengan luas bangunan 6901m<sup>2</sup>.

Saat ini Pasar Singaparna memiliki 1.065 kios dan 60 los dengan jumlah pedagang terdaftar sebanyak 1.107 orang. Pedagang membayar sewa kios kepada UPT pengelola pasar setiap bulannya sebesar Rp 5.500/m<sup>2</sup> untuk kios kelas I dan Rp. 4.500/m<sup>2</sup> untuk kios kelas II. Sedangkan untuk pedagang kaki lima membayar Rp 1.000 per hari. Gambar 1 berikut merupakan peta kawasan Pasar Singaparna.



**Gambar 1.** Peta Kawasan Pasar Singaparna  
Sumber : *Google Earth, 2021*

## Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penyelesaian studi kasus ini menggunakan metode deskriptif. Metode deskriptif digunakan karena pada penelitian ini, peneliti harus menggambarkan bagaimana kinerja aset fisik dengan menyebar kuisioner, observasi dan wawancara yang disesuaikan dengan variabel.

Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk menginterpretasikan hasil kuisioner terkait tingkat kinerja objek penelitian. Sedangkan pendekatan kualitatif bertujuan untuk mendeskripsikan fenomena terkait kinerja aset Pasar Singaparna yang berasal dari data yang dikumpulkan melalui observasi dan wawancara.

Populasi yang dikaji pada penelitian ini yaitu semua pengguna Pasar Singaparna. Dalam hal ini, pengguna tersebut meliputi pengelola, pedagang dan pengunjung Pasar Singaparna. Sedangkan sampel yang digunakan hanyalah para pengguna yang pernah mengunjungi Pasar Singaparna.

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan melakukan; (1) Studi Dokumentasi yaitu melakukan pengumpulan data melalui dokumen dan data-data sekunder dari instansi terkait; (2) Observasi yaitu melakukan pengamatan secara langsung; (3) Wawancara kepada pihak pengelola pasar.

Untuk menginterpretasikan kinerja aset fisik pasar, digunakan rumus interval melalui pengurangan nilai maksimal dengan minimum kemudian dibandingkan dengan jumlah kelas. Berikut merupakan rumus interval.

$$Interval = \frac{Range}{Jumlah\ Kelas} \quad \dots(1)$$

Dimana :

Interval = Panjang Kelas

Range = Rentang

Jumlah Kelas = Banyak Kelas

Kriteria penilaian kinerja aset fisik pasar untuk setiap indikator diberi peringkat sebagai berikut: baik = 66,8 – 100,0 ; sedang = 33,4 – 66,7 ; dan buruk = 0 – 33,3. Hasil perhitungan total skor kemudian dikelompokkan kedalam 3 (tiga) kelas yaitu baik, sedang, dan buruk. Hal ini akan memudahkan pemahaman dalam mengelompokkan kinerja aset Pasar Singaparna.

### Evaluasi Aset Fisik

Evaluasi kinerja aset yang digunakan berdasarkan aspek fisik pasar yaitu lahan fasilitas dan tata letak pasar, serta sarana pendukung. Penilaian ini disesuaikan dengan Standar Nasional Indonesia nomor 8152 tahun 2015 tentang Pasar Rakyat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional.

#### Lahan

Tabel 1 menunjukkan perbandingan antara kondisi existing lahan pasar dengan kondisi standar lahan berdasarkan Pasal 6 ayat (1) huruf a Permendagri Nomor 20 Tahun 2012.

**Tabel 1.** Kinerja Lahan

Kriteria Standar	Kondisi Eksisting	Pemenuhan	Skor
Jalan menuju pasar mudah diakses	Jalan Garut – Tasikmalaya mudah diakses dan dapat dilalui oleh berbagai macam kendaraan.	*	80
Dapat diakses dengan mudah oleh penyandang disabilitas	Akses jalan ke/dari dan di dalam Pasar Singaparna tidak memiliki fasilitas khusus bagi penyandang disabilitas	***	0
Tersedia akses khusus untuk keluar dan masuk pasar	Tidak tersedia akses khusus untuk keluar/masuk Pasar	***	0
Luas <i>gangway</i> minimal 1.8 meter	Luas <i>gangway</i> bervariasi antara 1 meter hingga 1.8 meter	**	10
Tinggi tangga maksimal 18 cm	Tinggi rata-rata tangga adalah 25 cm	**	10
Terdapat jalur evakuasi	Tidak terdapat jalur evakuasi	***	0
Terdapat titik berkumpul ketika terjadi bencana ( <i>assembly point</i> )	Tidak ada titik berkumpul ketika terjadi bencana ( <i>assembly point</i> )	***	0
Dekat dengan pemukiman penduduk / pusat kegiatan ekonomi masyarakat	Dekat dengan pusat kegiatan masyarakat (terminal, mesjid agung, perumahan,dll)	*	85
Mengacu pada RTRW setempat.	Penggunaan lahan saat ini tidak sesuai dengan Pasal 47 ayat (5) Perda Kab.Tasikmalaya 09/2017	**	10
Nilai Perolehan			65
Kriteria			Sedang

Catatan : “\*” menunjukkan sesuai standar, “\*\*” menunjukkan tidak sesuai standar, “\*\*\*” menunjukkan tidak tersedia.

Berdasarkan tabel 1, nilai perolehan skor untuk aspek lahan berjumlah 65. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja lahan Pasar Singaparna berada pada kategori ‘sedang’ walaupun penggunaan lahan tidak sesuai dengan RTRW setempat. Akan tetapi akses jalan menuju pasar

berada dalam kondisi yang baik, dan mudah dilalui berbagai macam kendaraan. Akses di dalam bangunan pasar belum dilengkapi fasilitas bagi kaum difabel, tidak tersedia pintu khusus untuk keluar/masuk pasar, tidak tersedia jalur evakuasi, luas koridor dan tinggi anak tangga belum memenuhi standar.

### Fasilitas dan tata Letak Pasar

Tabel 2 menunjukkan perbandingan antara kondisi existing fasilitas dan tata letak pasar dengan kondisi standar berdasarkan Pasal 6 ayat (2) huruf a Permendagri Nomor 20 Tahun 2012.

**Tabel 2.** Kinerja Fasilitas dan Tata Letak Pasar

Kriteria Standar	Kondisi Eksisting	Pemenuhan	Skor
Bangunan toko/kios/los dibuat dengan standar ruang tertentu	Kios/los tersedia dalam berbagai macam ukuran ruang, tidak terdapat papan identitas, sejumlah kios/los pedagang basahan tidak terdapat instalasi air bersih, tidak tersedia tempat sampah disetiap kios/los.	**	40
Pencahayaan yang cukup	Tersedia pencahayaan alami dan buatan namun intensitasnya masih kurang. Tidak tersedia pencahayaan buatan.	**	35
Sirkulasi udara yang baik	Mengandalkan angin yang masuk melalui pintu keluar/masuk, dan lubang ventilasi yang terdapat pada atap sebagai jalur untuk sirkulasi udara	**	33
Penataan toko/kios/los berdasarkan jenis barang dagangan	Area penjualan tidak tertata dengan baik sesuai dengan komoditas dagang. UPT Pasar Singaparna tidak mempunyai peta khusus mengatur zonasi pasar.	**	25
Nilai Perolehan		44.33	
Kriteria		Sedang	

Catatan : “\*” menunjukkan sesuai standar, “\*\*” menunjukkan tidak sesuai standar, “\*\*\*” menunjukkan tidak tersedia.

Berdasarkan tabel 2, nilai perolehan skor untuk aspek fasilitas bangunan dan tata letak pasar berjumlah 44,33. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja fasilitas bangunan dan tata letak Pasar Singaparna berada pada kategori sedang. Ini dikarenakan banyaknya kios/los umum belum memenuhi standar yang ada seperti tidak tersedia instalasi air bersih pada kios pedagang basahan, minimnya pewardahan sampah, serta kurangnya penataan kios sesuai komoditas. Selain itu, Tersedia pencahayaan alami yang masuk melalui pintu keluar/masuk maupun atap, namun intensitasnya masih kurang. Untuk pencahayaan buatan, jumlah lampu yang ada kurang bisa menerangi bagian dalam gedung pasar, terdapat banyak slot lampu yang rusak, serta adanya lampu meredup dan sudah harus diganti.

### Sarana Pendukung

Sarana pendukung diuraikan lebih rinci dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional. Tabel 3 menunjukkan perbandingan antara kondisi existing fasilitas dan tata letak pasar dengan kondisi standar berdasarkan Pasal 6 ayat (3) huruf a Permendagri Nomor 20 Tahun 2012.

**Tabel 3.** Kinerja Sarana Pendukung

Kriteria Standar	Kondisi Eksisting	Pemenuhan	Skor
Toilet	Toilet tidak terpisah antara pria dengan wanita, Letak toilet berada di tempat penjualan, minim pewadahan sampah, Jumlah toilet disatu lokasi bervariasi.	**	40
Tempat Ibadah	Tersedia tempat beribadah namun kondisinya kurang memadai.	**	40
Pos Keamanan	Tidak tersedia pos keamanan khusus	***	0
Kantor Pengelola	Kantor pengelola terletak di dalam area pasar, kondisi dan aspek keamanan kantor kurang memadai.	**	60
Sarana Pemadam Kebakaran	Tersedia APAR namun sudah kedaluwarsa	**	30
Areal Parkir	Luas area parkir tidak proporsional dengan luas area pasar, Tidak memiliki tanda dan jalur khusus keluar/masuk, area parkir tidak dipisah berdasarkan jenis kendaraan.	**	33
TPS	Tidak tersedia TPS	***	0
Air Bersih	Tersedia air bersih yang memadai namun pendistribusian air ke kios/los pedagang masih kurang memadai.	**	50
Drainase	Terdapat saluran drainase terbuka, saluran terletak di tengah koridor, sebagian area pasar belum terdapat drainase	**	50
Listrik	Terdapat instalasi listrik yang memadai	*	90
Areal Bongkar Muat	Areal bongkar muat barang menyatu dengan areal parkir	***	0
Ruang Menyusui	Tidak tersedia ruang menyusui	***	0
CCTV	Tidak terpasang CCTV	***	0
Pos Kesehatan	Tidak tersedia pos kesehatan	***	0
Pos Ukur Ulang	Tidak tersedia pos ukur ulang	***	0
Area Hijau	Tidak tersedia area hijau khusus	***	0
Nilai Perolehan		24.75	
Kriteria		Buruk	

Catatan : “\*” menunjukkan sesuai standar, “\*\*” menunjukkan tidak sesuai standar, “\*\*\*” menunjukkan tidak tersedia

Berdasarkan tabel 3, nilai perolehan skor dari semua indikator sarana pendukung berjumlah 24.75. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja aset fisik dari dimensi sarana pendukung berada pada kategori buruk. Hal ini dikarenakan banyaknya sarana pendukung yang tersedia belum memenuhi standar, adanya sarana yang tidak tersedia dan kondisi mayoritas sarana pendukung pasar sangat kurang memadai sehingga tergolong dalam kategori buruk.

## KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, maka kesimpulan yang diperoleh sebagai berikut:

1. Lahan Pasar Singaparna memiliki kategori kinerja ‘sedang’. Hal ini dikarenakan tidak sesuainya penggunaan lahan dan zonasi kurang tertata dengan baik menyebabkan kinerja lahan pasar ini memiliki kategori buruk, namun akses menuju pasar berada dalam kondisi yang baik, dan mudah diakses menggunakan berbagai macam kendaraan baik kendaraan umum maupun pribadi. Akses di dalam bangunan pasar belum dilengkapi fasilitas bagi penyandang disabilitas, tidak tersedia pintu khusus untuk keluar/masuk pasar, serta tidak tersedia jalur evakuasi.

2. Fasilitas bangunan dan tata letak pasar memiliki kategori kinerja ‘sedang’. Hal ini dikarenakan banyaknya fasilitas umum yang kurang memadai dan belum memenuhi standar yang ada serta kurangnya penataan kios sesuai komoditas, meskipun pencahayaan dan penghawaan bangunan memiliki kategori sedang. Pencahayaan dan penghawaan bangunan pasar dalam kondisi yang kurang baik. Hal ini dikarenakan jumlah lampu yang ada kurang bisa menerangi bagian dalam gedung pasar, terdapat banyak slot lampu yang rusak, adanya lampu redup yang sudah harus diganti serta sistem ventilasi yang kurang baik. Pengaturan ruang dagang di Pasar Singapura tidak tertata dengan baik. UPT pasar tidak mempunyai kebijakan terkait dengan zonasi serta penataan lokasi pasar.
3. Sarana pendukung memiliki kategori kinerja ‘buruk’. Hal ini dikarenakan banyaknya sarana pendukung yang tidak tersedia, belum memenuhi standar dan kondisi mayoritas sarana pendukung pasar sangat kurang memadai.

Saran yang dapat diberikan berdasarkan kesimpulan antara lain :

1. Perlu dilakukan perbaikan pada fasilitas dan sarana yang rusak, penyesuaian kualitas dengan standar, dan diadakan fasilitas yang belum tersedia seperti fasilitas khusus untuk penyandang disabilitas, ruang menyusui, CCTV, pos kesehatan, area bongkar muat, pos ukur ulang, tempat pembuangan sampah, jalur evakuasi dan titik kumpul pada saat terjadi bencana, dan sarana pemadam kebakaran.
2. Perlu adanya pengecekan semua faktor kenyamanan secara periodik dengan standar atau aturan yang ditetapkan. Agar terwujud tingkat kenyamanan yang baik.
3. Dibutuhkannya kebijakan terkait dengan zonasi serta penataan ruang pasar secara rinci.
4. UPTD Pasar perlu menyusun rencana pemeliharaan untuk sarana pendukung pasar.
5. Pasar perlu segera di relokasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Aliyah, Istijabatul (2017). “Pemahaman Konseptual Pasar Tradisional di Perkotaan”. *Jurnal Cakra Wisata, Vol.8 Jilid 2*.
- [2] Ariyani, Nita. 2019. “Penataan Pasar-Pasar Tradisional Di Indonesia Berdasarkan Teori Von Stufenaufbau Derechtsordnung”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi Universitas Janabadra Yogyakarta, Vol.8 No.1, 11-22*
- [3] Darmawan, Darwis. 2017. “Pengembangan Lokasi Pasar Tradisional di Tasikmalaya”. *Jurnal Pendidikan Ilmu Sosial Volume 26, Nomor 2, Desember 2017*
- [4] Fadjarwati, Nurlaila, Rima, Jaka & Dewi. 2021. “Analisis Kinerja Aset Pasar Rakyat Kabupaten Bandung Berdasarkan SNI (Studi Kasus Pasar Rakyat Singapura)”. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas – Vol.5, No.1, Januari 2021*.
- [5] UU 7/14. *Undang-Undang No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan*
- [6] PerMen 12/12. *Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional*.
- [7] PerDa 9/17. *Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 9 Tahun 2017 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Perkotaan Singapura Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2017-2037*

