

# Evaluasi Kinerja Aset Bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung

Paper Title Performance Evaluation of Building Assets at the area of cultural advancement, Bandung

Putri Dewi Purnama<sup>1,a)</sup> & Iis Merly Novianty<sup>1,b)</sup>

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

Koresponden : <sup>a)</sup>putri.dewi@polban.ac.id & <sup>b)</sup>iis.merly.mas19@polban.ac.id

## ABSTRAK

Kawasan Pemajuan Kebudayaan adalah salah satu aset wisata edukasi yang berada di Kabupaten Bandung yang terdiri dari 3 gedung antara lain Dome Balerame, Science Center, dan gedung Budaya Sabilulungan dikelola oleh Dinas Budaya dan Pariwisata Kabupaten Bandung. Berdasarkan observasi pendahuluan, terdapat beberapa indikasi masalah pada aset bangunan yakni plafon langit-langit bangunan berlubang, sampah berserakan, dan banyak ruang yang tidak digunakan secara optimal. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi kinerja aset bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung berdasarkan teori dari Lavy, Garcia dan Dixit (2010) dengan dimensi physical performance dan functional performance. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara, studi dokumentasi dan kuesioner dengan teknik analisis data deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian ini, terdapat permasalahan pada aset fisik bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan yang meliputi kerusakan komponen bangunan Dome Balerame dan gedung Budaya Sabilulungan, jaringan drainase yang kurang terpelihara, fasilitas yang belum memenuhi standar, dan banyak ruang yang tidak beroperasi secara optimal. Rekomendasi pemecahan masalah dari penelitian ini yaitu Perencanaan Kebutuhan Pengembangan Aset Fisik dan Fungsional Bangunan Science Center. Meskipun berdasarkan indikator yang telah diteliti menyatakan bahwa bangunan science center telah memenuhi kriteria namun masih perlu pengembangan pada dimensi fisik dan fungsional.

**Kata Kunci** : Manajemen Aset, Kinerja, Bangunan, Bandung

## PENDAHULUAN

Bangunan adalah aset fisik utama dalam setiap fasilitas yang berkontribusi pada lingkungan jika terawat dengan baik dan mengarah pada peningkatan berkelanjutan sepanjang siklus hidupnya (Douglas, 1996); (Wahab dan Kamaruzzaman, 2011). Menurut Preiser dan Schramm dalam Wahab dan Kamaruzzaman (2011) kinerja bangunan adalah suatu proses yang mempengaruhi nilai suatu bangunan dengan menilai bagaimana bangunan bekerja dan efektifitasnya terhadap pengguna bangunan.

Manajemen aset pariwisata merupakan ilmu dan seni untuk melakukan pengelolaan dari seluruh komponen aset kepariwisataan secara optimal, efektif serta efisien. Salah satu aset wisata yang berada di Kabupaten Bandung yaitu wisata budaya dan edukasi yang terletak di Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung. Pada Kawasan Pemajuan Kebudayaan terdiri dari 3 gedung yakni, gedung Budaya Sabilulungan, Science Center, dan Dome

Balerame. Berdasarkan observasi pendahuluan ditemukan indikasi masalah pada fisik bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung yaitu langit-langit plafon yang berlubang dan cat dinding yang mengelupas di gedung Budaya Sabilulungan seperti pada Gambar 1. Lalu, terdapat banyak sampah yang berserakan di area Dome Balerame dan Science Center. Hal tersebut menjadi salah satu keluhan dari pengunjung. Tentunya kinerja aset yang baik pada bangunan Kawasan Pemajuan Kebudayaan di Kabupaten Bandung perlu ditingkatkan oleh Dinas Pariwisata dan Kebudayaan (DisParBud) setempat. Hal ini akan mewujudkan terciptanya desa wisata yang mendorong kearifan budaya lokal yang ada di daerah tersebut, sebagaimana pernyataan dari Sekretaris DisParBud Kabupaten Bandung. Hal ini juga sejalan dengan program yang dicanangkan oleh Bupati Kabupaten Bandung berdasarkan Surat Keputusan Bupati Bandung Nomor 556.42/Kop7-Dispapar/2011 yang menyatakan bahwa pengembangan desa wisata bisa menstimulus pertumbuhan ekonomi masyarakat sekitar dan menjadi sangat penting untuk membangun pondasi pariwisata berkelanjutan pada setiap pengembangan desa wisata tersebut.



**Gambar 1.** Kondisi Fisik dan Fungsional Pada Objek

## STUDI PUSTAKA

Bangunan adalah aset fisik utama dalam setiap fasilitas yang berkontribusi pada lingkungan yang aman jika terawat dengan baik dan mengarah pada peningkatan berkelanjutan sepanjang siklus hidupnya (Douglas, 1996); (Wahab dan Kamaruzzaman, 2011). Bangunan gedung merupakan salah satu bangunan fisik yang mempunyai peranan penting dalam menunjang aktivitas penggunaannya misalnya gedung-gedung Pemerintah khususnya gedung-gedung penunjang pendidikan (Juarti dan Marlailana, 2015).

Berdasarkan Australian Asset Management Collaborative Group. (2008) menyatakan kinerja aset yaitu alat untuk memeriksa suatu aset untuk layanan yang diberikan untuk mengetahui seberapa efektif dan efisien layanan yang diberikan. Kinerja aset perlu dilakukan analisis untuk mengetahui seberapa tinggi hasil dari pencapaian dalam pelayanan aset yang diberikan oleh pengelola bagi pengguna. Menurut Preiser dan Schramm dalam Wahab dan Kamaruzzaman (2011) kinerja bangunan adalah suatu proses yang mempengaruhi nilai suatu bangunan dengan menilai bagaimana bangunan bekerja dan efektifitasnya terhadap pengguna bangunan. Menurut Syakima dalam Lavy et al. (2014) penilaian kinerja harus fokus pada kondisi fisik (buruk, baik atau sangat baik), kesesuaian fungsional (kemampuan fasilitas untuk mendukung fungsi yang diperlukan) dan masalah yang berkaitan dengan kepuasan dan produktivitas pengguna.

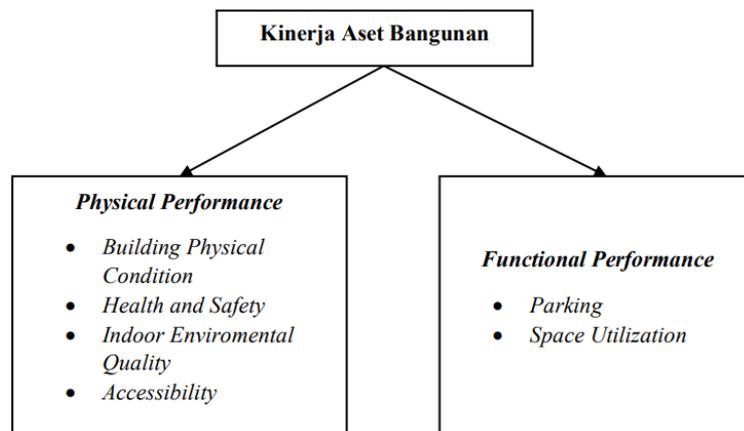
Kinerja aset ini memengaruhi penilaian kinerja aset secara keseluruhan dan terkait dengan aset yang dimiliki, kondisi saat ini, fasilitas tambahan yang diperlukan untuk memenuhi tujuan organisasi, masalah yang harus diselesaikan, dan hasil keputusan investasi (Naeni dan Purwihartuti, 2021). Menurut David dalam Paramitha (2020) KPI adalah tindakan yang berfokus pada aspek penting dari kinerja bisnis organisasi sekarang dan di masa depan. Sedangkan menurut Mitchell dalam Paramitha (2020), KPI yang dipublikasikan adalah indikator yang dipilih untuk menunjukkan kinerja pada beberapa tujuan strategis utama dan memantau elemen kunci dari program pengoptimalan aset. Lavy, Garcia dan Dixit, (2010)

mengidentifikasi kriteria utama penilaian kinerja dalam empat kategori utama yakni kriteria keuangan, kriteria fisik, kriteria fungsional, dan kriteria survei based.

Kondisi fisik aset adalah salah satu ukuran untuk menentukan kinerja dari aset. Suatu aset harus dapat digunakan secara aman dan efektif. Ini berarti bahwa aset perlu dipelihara agar berada dalam kondisi yang memadai untuk tujuan penggunaannya dan harus memenuhi standar kesehatan dan keselamatan yang relevan (Pauweni, Karamoy dan Gamaliel, 2017). Physical performance berfokus pada keadaan fisik sebuah bangunan dalam hal kesesuaian (seberapa baik bangunan mendukung fungsi yang diinginkan), sistem layanan bangunan, kualitas ruang, aksesibilitas dan persepsi pengguna (Lavy, Garcia dan Dixit, 2010).

Kriteria fungsional juga dapat digunakan untuk menetapkan tujuan jangka panjang serta untuk perencanaan strategis (Lavy, Garcia dan Dixit, 2010). Kinerja fungsional merupakan penilaian kinerja bangunan berdasarkan “kesesuaian dengan tujuan” dan berfokus pada penyediaan lingkungan kerja yang berkualitas bagi staf yang sesuai dengan budaya organisasi, standar tempat kerja, dan praktik terbaik (Steinke, Webster dan Fontaine, 2010). Menurut Nazeer dan De Silva (2016) kriteria fungsional sangat erat kaitannya dengan stakeholder bangunan yaitu pengguna bangunan, penghuni, pengunjung dan masyarakat umum.

Indikator yang digunakan dalam dimensi Physical Performance dan Functional Performance menurut Lavy, Garcia dan Dixit (2010) dapat dilihat pada Gambar 2.



**Gambar 2.** Indikator Kinerja Aset Bangunan

Kriteria fungsional juga dapat digunakan untuk menetapkan tujuan jangka panjang serta untuk perencanaan strategis (Lavy, Garcia dan Dixit, 2010). Kinerja fungsional merupakan penilaian kinerja bangunan berdasarkan “kesesuaian dengan tujuan” dan berfokus pada penyediaan lingkungan kerja yang berkualitas bagi staf yang sesuai dengan budaya organisasi, standar tempat kerja, dan praktik terbaik (Steinke, Webster dan Fontaine, 2010). Menurut Nazeer and De Silva (2016) kriteria fungsional sangat erat kaitannya dengan stakeholder bangunan yaitu pengguna bangunan, penghuni, pengunjung dan masyarakat umum. Indikator pada dimensi functional performance yang digunakan menurut Lavy, Garcia and Dixit, (2010) diantaranya:

1. Parking
2. Space Utilization

## **PENGUMPULAN DATA**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi kinerja aset bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung berdasarkan dimensi Physical dan Functional serta merumuskan alternatif solusi atas permasalahan yang terjadi pada Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi deskriptif dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif dan pendekatan kuantitatif. Data yang dikumpulkan pada penelitian ini yaitu bersumber dari data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam memperoleh data primer didapat dari observasi serta wawancara terhadap pihak pengelola. Sedangkan data sekunder diperoleh dari informasi yang dikumpulkan dari sumber kedua atau melalui perantara seperti dari studi pustaka maupun melalui internet. Teknik pengumpulan data primer pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi dilakukan untuk memperoleh data primer dari objek penelitian yaitu Dome Balerame, gedung Budaya Sabilulungan, dan Science Center
2. Wawancara bertujuan untuk memperoleh data langsung pada sumber sehingga dapat diperoleh data primer dari penelitian ini dari wawancara yang dilakukan dengan pengelola Kawasan Pemajuan Kebudayaan.
3. Studi Dokumentasi mengenai berbagai macam dokumen yang diambil datanya adalah foto objek penelitian dilihat dari kondisi eksisting berupa aset fisik dan fungsional di Kawasan Pemajuan Kebudayaan tersebut. Teknik analisis data yang digunakan yakni menggunakan Teknik analisis data statistik deskriptif.
4. Kuesioner dilakukan untuk mengetahui persepsi dari wisatawan terhadap kinerja aset di Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung

Pengumpulan data melalui kuesioner dilakukan untuk mengetahui persepsi dari wisatawan terhadap kinerja aset di Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung. Adapun untuk populasi dan sampel dari kuesioner adalah sebagai berikut.

1. Populasi yang dikaji dalam penelitian ini merupakan wisatawan dari Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung
2. Sampel pada penelitian ini menggunakan Purposive Sampling. Jumlah indikator yang dianalisis dalam penelitian ini adalah duapuluh dua. Oleh karena itu, penelitian ini membutuhkan kuesioner online atau melalui Google Form dan menyebarkannya terhadap 100 orang yang bertujuan untuk mengetahui kinerja aset bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan berdasarkan persepsi pengunjung.

Teknik Analisis deskriptif dengan data kualitatif meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Sedangkan, Teknik analisis data yang digunakan untuk penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif adalah dengan uji statistik menggunakan alat bantu SPSS. Hasil mean akan disimpulkan berdasarkan penggolongan interval kelas. Hasil uji validitas seluruh butir pernyataan yang digunakan pada penelitian ini berdasarkan hasil olah data SPSS menunjukkan bahwa seluruh butir pernyataan yang digunakan untuk mengukur kinerja aset bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan adalah valid. Hasil uji reliabilitas seluruh butir pernyataan yang digunakan pada penelitian ini berdasarkan hasil olah data SPSS menunjukkan bahwa seluruh butir pernyataan yang digunakan untuk mengukur kinerja aset bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan adalah reliabel.

Selain menggunakan teknik analisis data kualitatif, pada penelitian ini juga menggunakan teknik analisis data kuantitatif yang dilakukan untuk mengolah data- data yang berkaitan dengan hasil respon dari kuesioner. Dalam penelitian ini ukuran variabel yang digunakan adalah dengan penggunaan skala likert. Skala Likert merupakan jenis skala dalam pengukuran sikap dengan memberikan angka penilaian terendah “1” hingga angka tertinggi “5” (Sugiyama,2008).

**Tabel 1.** Penilaian Skala Likert

<b>Alternatif</b>	<b>Bobot</b>
Sangat Tidak Setuju/Nyaman/Baik	1
Tidak Setuju/Nyaman/Baik	2
Cukup Setuju/Nyaman/Baik	3
Setuju/Nyaman/Baik	4
Sangat Setuju/Nyaman/Baik	5

Sumber: Sugiama, 2008

Adapun teknik analisis data kuantitatif yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Uji Validitas

Uji validitas pada penelitian ini dilakukan untuk mengukur ketepatan alat ukur data (angket) yang digunakan dalam penelitian. Menurut Sugiama (2008), output yang dihasilkan akan dianalisis dengan membandingkan nilai  $r$  hitung dengan  $r$  tabel.  $r$  hitung diperoleh dari hasil perhitungan SPSS. Interpretasi uji validitas:

- Jika  $r$  hitung  $>$   $r$  tabel maka data dinyatakan valid
- Jika  $r$  hitung  $<$   $r$  tabel maka data dinyatakan tidak valid

Apabila hasil perhitungan menunjukkan pernyataan tidak valid, maka dilakukan penghapusan atau perubahan kalimat terhadap pernyataan tersebut.

2. Uji Reabilitas

Uji reliabilitas pada penelitian ini dilakukan untuk mengukur secara konsisten atau stabil pernyataan yang diajukan dalam angket. Butir pernyataan dapat dinyatakan reliabel atau andal jika  $r$  Alpha  $>$   $r$  tabel. Sebaliknya jika  $r$  Alpha  $<$   $r$  tabel maka butir yang bersangkutan tidak andal (Sugiama, 2008).

3. Mean

Mean digunakan untuk menentukan nilai rata-rata dari hasil data yang didapatkan melalui angket. Untuk mencari rata-rata tersebut dapat menggunakan rumus seperti berikut:

$$\bar{X} = \frac{\sum X}{n}$$

**Gambar 3.** Rumus Mean

Keterangan :

$\bar{X}$  = Mean

X = Nilai Amatan

n = Jumlah Observasi

Kriteria interpretasi dengan interval jarak terendah 1,00 hingga tertinggi yaitu 5,00 seperti yang ditunjukkan oleh tabel 2.

**Tabel 2.** Kriteria Interpretasi

Rentang	Kategori
1,00-1,79	Sangat Tidak Setuju/Nyaman/Baik
1,80-2,59	Tidak Setuju/Nyaman/Baik
2,60-3,39	Cukup Setuju/Nyaman/Baik
3,40-4,19	Setuju/Nyaman/Baik
4,20-5,00	Sangat Setuju/Nyaman/Baik

Sumber : Sugiyono (2013)

**ANALISIS PENELITIAN**

Berdasarkan evaluasi kinerja aset bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung berdasarkan dimensi *Physical* dan *Functional* maka hasil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. *Physical Performance*

Dimensi fisik terdiri dari *Building Physical Condition* (kondisi fisik bangunan), *Health and Safety* (Kesehatan dan Keselamatan), *Indoor Enviromental Quality* (Kualitas lingkungan dalam ruangan) dan *Accessibility* (Aksesibilitas).

**Tabel 3a.** Evaluasi Kinerja Aset Bangunan Dimensi Fisik

Indikator	Kriteria	Kondisi Lapangan			Interpretasi
		Dome Balerame	Science Center	Gedung Budaya Sabilulungan	
<b>Building Physical Condition</b>					
Kondisi Bangunan	Kondisi bangunan baik (tidak ada kerusakan)	Terdapat kerusakan dalam komponen bangunan	Tidak terdapat kerusakan	Terdapat kerusakan dalam komponen bangunan	1. Dome Balerame belum memenuhi kriteria 2. Science Center sudah memenuhi kriteria 3. Sabilulungan belum memenuhi kriteria
Sarana sanitasi	1. Tersedia tempat sampah sebagai sarana sanitasi (Permen PU Nomor 29 Tahun 2006) 2. Tempat sampah tertutup dan dibedakan jenisnya (Permenpar No 3 Tahun 2018)	Tempat sampah telah tersedia dengan Tempat sampah terbuka dan sudah dibedakan jenisnya	Tempat sampah telah tersedia dengan Tempat sampah tertutup dan belum dibedakan jenisnya	Tempat sampah telah tersedia dengan Tempat sampah terbuka dan sudah dibedakan jenisnya	1. Dome Balerame belum memenuhi kriteria 2. Science Center belum memenuhi kriteria 3. gedung Budaya Sabilulungan belum memenuhi kriteria

**Tabel 3b.** Evaluasi Kinerja Aset Bangunan Dimensi Fisik

Indikator	Kriteria	Kondisi Lapangan			Interpretasi
		Dome Balerame	Science Center	Gedung Budaya Sabilulungan	
Sistem penyaluran air hujan	Tersedia jaringan drainase sebagai system penyaluran air hujan dan Kondisi jaringan drainase harus baik (Permen PU Nomor 29 Tahun 2006)	Jaringan drainase sudah tersedia dengan Kondisi jaringan drainase kotor dengan sampah	Jaringan drainase sudah tersediadengan Kondisi jaringan drainase kotor dengan sampah	Jaringan drainase sudah tersedia dengan Kondisi jaringan drainase kotor dengan sampah	1. Dome Balerame belum memenuhi kriteria 2. Science Center belum memenuhi kriteria 3. gedung Budaya Sabilulungan belum memenuhi kriteria
		Health and Safety			
		K3	Menerapkan K3	Belum menerapkan K3	Belum menerapkan K3
Failitas yang menunjang	Tersedianya APAR, Fire Hydrant, Alarm/tanda bahaya, Penangkal petir, Pos Keamanan, CCTV	Tersedia APAR dan penangkal petir	Tersedia APAR, penangkal petir, dan CCTV	Tersedia APAR, Fire Hydrant, penangkal petir, CCTV	1. Dome Balerame belum memenuhi kriteria 2. Science Center belum memenuhi kriteria 3. gedung Budaya Sabilulungan belum memenuhi kriteria
		Indoor Enviromental Quality	Terhindar dari kebisingan konstruksi dan lalu lintas	Berjarak 200 meter dengan jalan raya	Berjarak 200 meter dengan jalan raya
Accessibility					
Sarana hubungan vertical	Tersedia tangga atau lift (Permen PU Nomor 22 Tahun 2006)	Tersedia tangga	Tersedia tangga dan lift	Tersedia tangga	1. Dome Balerame sudah memenuhi kriteria 2. Science Center sudah memenuhi kriteria 3. Sabilulungan sudah memenuhi kriteria

**Tabel 3c.** Evaluasi Kinerja Aset Bangunan Dimensi Fisik

Indikator	Kriteria	Kondisi Lapangan			Interpretasi
		Dome Balerame	Science Center	Gedung Budaya Sabilulungan	
Jalur khusus penyanggah disabilitas	Tersedia jalur khusus penyanggah disabilitas (Permen PU Nomor 22 Tahun 2006)	Tersedia jalur khusus penyanggah disabilitas	Tersedia jalur khusus penyanggah disabilitas	Tersedia jalur khusus penyanggah disabilitas	1. Dome Balerame sudah memenuhi kriteria 2. Science Center sudah memenuhi kriteria 3. gedung Budaya Sabilulungan sudah memenuhi kriteria
Sarana evakuasi	Tersedia pintu darurat (Permen PU Nomor 22 Tahun 2006)	Belum tersedia pintu darurat	Belum tersedia pintu darurat	Belum tersedia pintu darurat	1. Dome Balerame belum memenuhi kriteria 2. Science Center belum memenuhi kriteria 3. gedung Budaya Sabilulungan belum memenuhi kriteria

Berdasarkan hasil evaluasi pada dimensi fisik diketahui bahwa indikator *building physical condition* pada kondisi bangunan terdapat dua dari tiga bangunan (yaitu) belum memenuhi kriteria, untuk sarana sanitasi dari ketiga bangunan belum memenuhi kriteria, dan untuk system penyaluran air hujan dari ketiga bangunan belum memenuhi kriteria. Pada indikator *health and safety* dan *indoor environmental quality* dari ketiga bangunan belum memenuhi kriteria. Selanjutnya, pada indikator *accessibility* untuk sarana hubungan vertical dari ketiga bangunan sudah memenuhi kriteria, namun untuk sarana evakuasi dari ketiga bangunan belum memenuhi kriteria. Hal ini didukung oleh hasil kuesioner dari 100 responden terhadap *physical performance* di Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung yang dapat dilihat pada Tabel 4.

**Tabel 4.** Hasil Kuesioner Terhadap *Physical Performance*

No.	Indikator	Hasil Rata-Rata Kuesioner	Keterangan
1.	<i>Building Physical Condition</i>	3,638	Nyaman
2.	<i>Health and Safety</i>	3,743	Nyaman
3.	<i>Indoor Enviromental Quality</i>	2,913	Cukup Nyaman
4.	<i>Accessibility</i>	3,908	Sangat Nyaman

Berdasarkan tabel 4 dapat disimpulkan bahwa rata-rata responden atau pengunjung Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung menyatakan nyaman, cukup nyaman, dan sangat nyaman terhadap dimensi *physical performance*. Namun, hal tersebut berbeda dengan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan peneliti yang menyatakan bahwa secara keseluruhan kinerja aset bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan berdasarkan dimensi *physical performance* dalam keadaan tidak baik yaitu dengan tidak terpenuhinya semua kriteria dari indikator.

Berikut ini merupakan salah satu contoh perhitungan detail dari dimensi *Accessibility*.

**Tabel 5.** Persepsi Pengunjung mengenai *Accessibility*

<i>Physical Performance</i>	STS	TS	KS	S	SS	Rata- Rata	Interpretasi
	1	2	3	4	5		
<i>Accessibility</i>							
Sarana hubungan vertical (tangga dan lift) di Kawasan Pemajuan Kebudayaan telah memadai	0%	10%	32%	27%	31%	3,79	Nyaman
Terdapat jalur dan tanda khusus penyandang disabilitas	0%	2%	23%	29%	46%	4,19	Nyaman
Kondisi jalur dan tanda khusus penyandang disabilitas dalam keadaan sangat nyaman	0%	10%	38%	35%	17%	3,59	Nyaman
Lokasi menuju Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung mudah di akses	0%	17%	25%	20%	38%	3,79	Nyaman
Jalan menuju Kawasan dalam kondisi nyaman (permukaan rata dan tidak berlubang)	0%	1%	24%	31%	44%	4,18	Nyaman

Berdasarkan hasil kuesioner untuk *accessibility*, 32% responden kurang setuju sarana hubungan vertical di Kawasan memadai, 46% responden sangat setuju bahwa terdapat jalur khusus penyandang disabilitas, 38% responden kurang setuju kondisi jalur khusus penyandang disabilitas yang sangat nyaman, 38% responden sangat setuju bahwa lokasi menuju Kawasan mudah di akses, dan 44% responden sangat setuju jalan menuju Kawasan dalam kondisi nyaman. Artinya, pengunjung menilai sarana hubungan vertical di Kawasan belum memadai, lokasi menuju Kawasan mudah diakses dan kondisi jalan dalam keadaan yang nyaman. Pengunjung melihat di Kawasan telah terdapat jalur khusus untuk penyandang disabilitas, namun kondisi jalur tidak cukup nyaman.

## 2. Functional Performance

Functional Performance merupakan kinerja fungsional bangunan berdasarkan “kesesuaian dengan tujuan” dan berfokus pada penyediaan lingkungan kerja yang berkualitas bagi staf yang sesuai dengan budaya organisasi, standar tempat kerja, dan praktik terbaik. Dimensi fungsional terdiri dari Parking (Area parkir) dan Space Utilization (Pemanfaatan ruang). Evaluasi aspek tersebut dapat disajikan pada Tabel 5.

**Tabel 6.** Evaluasi Kinerja Aset Bangunan Dimensi Fungsional

Indikator	Kriteria	Kondisi Lapangan			Interpretasi
		Dome Balerame	Science Center	Gedung Budaya Sabilulungan	
Parking	1. Tersedia area parkir yang memadai, aman, bersih, dan terawat (Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 27 tahun 2014)				Dome Balerame belum memenuhi kriteria
	2. Area parkir menggunakan konstruksi pengerasan dengan dilengkapi dengan rambu petunjuk, CCTV, pembatas parkir, dan rak parkir sepeda; dekat dengan atraksi wisata; berhubungan langsung dengan jalur pedestrian; serta terlihat dari gedung/jalan raya (Permen PU No. 12 Tahun 2009)	1. Tersedia area parkir 2. Area parkir menggunakan konstruksi pengerasan 3. Area parkir belum dilengkapi CCTV, pembatas parkir, dan rak parkir sepeda			
Space Utilization	Seluruh ruang digunakan/dimanfaatkan dengan optimal	Terdapat 5 bangunan yang beroperasi ketika disewakan saja	Terdapat 7 ruangan yang kosong dan 2 ruang yang tidak beroperasi secara optimal	Terdapat 2 ruang ruang serba guna yang terkadang disewakan	Dome Balerame belum memenuhi kriteria Science Center belum memenuhi kriteria gedung Budaya Sabilulungan belum memenuhi kriteria

Berdasarkan hasil evaluasi pada dimensi fungsional diketahui bahwa indikator *parking* dan *space utilization* dari ketiga bangunan belum memenuhi kriteria. Hal ini didukung oleh hasil kuesioner responden terhadap *functional performance* di Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung yang dapat dilihat pada Tabel 6.

**Tabel 7.** Hasil Kuesioner Terhadap *Functional Performance*

No.	Indikator	Hasil Rata-Rata Kuesioner	Keterangan
1.	<i>Parking</i>	2,985	Cukup Nyaman
2.	<i>Space Utilization</i>	2,695	Cukup Nyaman

Berdasarkan tabel 6 dapat disimpulkan bahwa rata-rata responden atau pengunjung Kawasan Pemajuan Kebudayaan Kabupaten Bandung menyatakan cukup nyaman terhadap dimensi *functional performance*. Namun, hal tersebut berbeda dengan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan peneliti yang menyatakan bahwa secara

keseluruhan kinerja aset bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan berdasarkan dimensi *functional performance* dalam keadaan tidak baik yaitu dengan tidak terpenuhinya semua kriteria dari indikator. Dalam penelitian ini, peneliti menambahkan nilai dengan mengusulkan teknik analisis data melalui penilaian skala likert berdasarkan pengolahan data hasil respon dari kuesioner untuk menghasilkan pemahaman yang lebih mendalam dan solusi yang lebih efektif dalam manajemen aset fisik dan fungsional bangunan.

Berikut ini merupakan salah satu contoh perhitungan detail dari dimensi *Space Utilization*.

**Tabel 8.** Persepsi Pengunjung mengenai *Space Utilization*

<i>Functionall Performance</i>	STS 1	TS 2	KS 3	S 4	SS 5	Rata- Rata	Interpretasi
<i>Space Utilization</i>							
Pemanfaatan ruang di setiap bangunan sudah nyaman (semua ruang di setiap bangunan digunakan/disewakan)	33%	41%	20%	3%	3%	2,02	Tidak Nyaman
Semua bangunan memiliki kecukupan ruang untuk berbagai kegiatan	0%	17%	42%	28%	13%	3,37	Nyaman
Rata-rata keseluruhan						2,695	

Pada hasil kuesioner penilaian *space utilization*, 41% responden tidak setuju pemanfaatan ruang di Kawasan sudah nyaman dan 42% responden kurang setuju bahwa semua bangunan telah memiliki kecukupan ruang untuk berbagai kegiatan. Artinya, pengunjung menilai bahwa pemanfaatan ruang di setiap bangunan dan kecukupan ruang untuk berbagai kegiatan belum nyaman.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil evaluasi kinerja aset bangunan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan yang terdiri dari Dome Balerame, *Science Center*, dan gedung Budaya Sabilulungan dapat ambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kinerja aset bangunan di Dome Balerame, *Science Center*, dan gedung Budaya Sabilulungan berdasarkan dimensi *physical performance* secara keseluruhan dalam keadaan tidak baik yaitu dengan tidak terpenuhinya semua kriteria dari indikator. Hal ini dibuktikan dengan terdapatnya permasalahan yaitu kondisi komponen bangunan Dome Balerame dan gedung Budaya Sabilulungan yang rusak, sarana sanitasi berupa tempat sampah di Dome Balerame dan gedung Budaya Sabilulungan belum menggunakan tempat sampah yang tertutup serta tempat sampah di *Science Center* belum dibedakan jenisnya, pihak pengelola belum menerapkan K3, kualitas kebisingan di Kawasan Pemajuan Kebudayaan yang kurang baik, serta belum terdapatnya sarana evakuasi disetiap bangunan.
2. Kinerja aset bangunan di Dome Balerame, *Science Center*, dan gedung Budaya Sabilulungan berdasarkan dimensi *functional performance* dalam keadaan tidak baik dengan tidak terpenuhinya semua kriteria dari indikator. Hal ini dibuktikan dengan area parkir yang belum dilengkapi dengan CCTV, pembatas parkir, dan rak parkir sepeda. Lalu, di setiap bangunan masih terdapat ruang yang tidak digunakan secara optimal.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Douglas, J. (1996). "Building performance and its relevance to facilities management", *Facilities*, 14(3–4), pp. 23–32. Available at: <https://doi.org/10.1108/02632779610112508>.
- [2] Juarti, E.R. and Marlailana, R.R.E. (2015). "Penentuan Indikator Kinerja Bangunan Gedung Pendidikan". *Fondasi: Jurnal Teknik Sipil*, 4(2). Available at: <https://doi.org/10.36055/jft.v4i2.1236>.
- [3] Lavy, S. *et al.* (2014). "Key performance indicators for facility performance assessment: simulation of core indicators". *Construction Management and Economics*, 32(12), pp. 1183–1204. Available at: <https://doi.org/10.1080/01446193.2014.970208>.
- [4] Lavy, S., Garcia, J.A. and Dixit, M.K. (2010). "Establishment of KPIs for facility performance measurement: Review of literature". *Facilities*, 28(9), pp. 440–464. Available at: <https://doi.org/10.1108/02632771011057189>.
- [5] Naeni, W. and Purwihartuti, K. (2021). "Evaluasi Kinerja Aset Cirebon Mall Kota Cirebon". *Prosiding The 12th Industrial Research Workshop and National Seminar*, pp. 4–5.
- [6] Nazeer, S.F. and De Silva, N. (2016). "TBPE scoring framework for tropical buildings". *Built Environment Project and Asset Management*, 6(2), pp. 174–186. Available at: <https://doi.org/10.1108/BEPAM-09-2014-0049>.
- [7] Paramitha, A.A. (2020). "Evaluasi Kinerja Fasilitas Aset Komplek Pergudangan Pt. Bhandha Ghara Reksa (Persero) Indramayu". *Pondasi*, 25(2), p. 101. Available at: <https://doi.org/10.30659/pondasi.v25i2.11294>.
- [8] Pauweni, S., Karamoy, H. and Gamaliel, H. (2017). "Pengaruh Inventarisasi, Legal Audit, Penilaian dan Kondisi Aset terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset pada Pemerintah Daerah Kabupaten Bone Bolango". *Jurnal Riset Akuntansi Dan Auditing 'Goodwill'*, 8(2), pp. 50–61. Available at: <https://doi.org/10.35800/jjs.v8i2.17172>.
- [9] Steinke, C., Webster, L. and Fontaine, M. (2010). "Evaluating building performance in healthcare facilities: An organizational perspective". *Health Environments Research and Design Journal*, 3(2), pp. 63–83. Available at: <https://doi.org/10.1177/193758671000300207>.
- [10] Wahab, M.A. and Kamaruzzaman, S.-N. (2011). "Building Performance and Evaluation methods: A preliminary review". *2nd International Conference on Project and Facilities management*, (1996), pp. 1–10.