

Evaluasi Kinerja Aset Pasar Induk Caringin Kota Bandung

Asset Performance Evaluation Of Caringin Induk Market Bandung City

Nurlaila Fadjarwati^{1,a)} & Silva Nur Azizah^{1,a)}

¹⁾Politeknik Negeri Bandung

Koresponden : ^{a)}silva.nur.mas19@polban.ac.id

ABSTRAK

Pasar Induk Caringin merupakan pasar induk swasta yang dikelola oleh badan pengelola pusat perdagangan Cringin. Pasar ini beralamat di jalan Soekarno Hatta No. 20 Babakan Ciparay, Kota Bandung Jawa Barat. Terdapat beberapa indikasi masalah kinerja aset pada aspek fisik pasar seperti sarana pendukung pasar kurang memadai, kondisi gedung pasar kurang baik, minimnya pencahayaan dan sirkulasi udara. Berdasarkan fenomena masalah yang ditemukan, penulis menggunakan dimensi *financial*, *functional*, *physical* dan *user satisfaction*. Tujuan dari penulisan studi kasus ini adalah untuk mencapai solusi berkelanjutan yang memfasilitasi persyaratan kualitas ruang/fisik dalam mengembangkan pasar tradisional. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara, kuesioner dan studi dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan untuk pendekatan kuantitatif yaitu analisis statistik deskriptif, uji validitas, dan uji reliabilitas. Hasil evaluasi dimensi *Functional* sudah cukup terpenuhi atau sudah cukup baik. Hasil evaluasi dimensi *physical* terdapat komponen yang tidak ada dan belum sesuai yakni kios, toilet, tempat ibadah, pos Kesehatan, pos keamanan dan tempat pembuangan sampah. Hasil evaluasi dimensi *User satisfaction* terdapat komponen yang tidak ada dan belum sesuai yakni drainase dan sirkulasi udara. Oleh karena itu rekomendasi penyelesaian masalah yang disarankan adalah Perencanaan Pengembangan Aset Pasar Induk Caringin Kota Bandung

Kata Kunci : kinerja Aset, keuangan, fungsional, fisik, kepuasan pengguna

PENDAHULUAN

Pasar merupakan roda penggerak perekonomian negara. Pasar ada untuk memfasilitasi produsen, konsumen, dan merupakan alat bagi pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pasar rakyat merupakan salah satu aset pemerintah yang sangat penting bagi keberadaan suatu kota atau pusat daerah dan juga berperan sebagai tempat perdagangan antara pedagang dengan masyarakat yang memenuhi kebutuhannya (Darmawan, 2017). Pasar merupakan faktor penting dalam perluasan ekonomi domestik dan perdagangan. Pasar tradisional juga dapat lebih mudah dijangkau oleh pemukiman penduduk, lebih murah, dapat ditawarkan dan menawarkan lebih banyak pilihan barang segar. Oleh karena itu, pasar sebagai aset publik perlu dikelola dengan baik agar dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi bagi rakyat (Ariyani, 2019).

Pasar merupakan fasilitas publik untuk pembelian dan penjualan produk dalam pengaturan di mana ada banyak pengguna, apakah itu dikenal sebagai pusat perbelanjaan,

pasar tradisional, toko, mal, plaza, pusat perdagangan, atau sebutan lain untuk tempat transaksi perdagangan dilakukan atau tempat berlangsungnya jual beli (Badan Standarisasi Nasional, 2021). Proses tawar menawar antara penjual dan pembeli juga terjadi di pasar. Pasar adalah suatu bentuk lembaga ekonomi tempat pengguna dan pembeli berkumpul untuk bertukar produk dan layanan, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui penggunaan pusat perbelanjaan, pasar petani, toko, atau tempat bisnis lainnya (Badan Standarisasi Nasional, 2021).

Pasar Induk, atau diterjemahkan sebagai "pasar grosir" dalam bahasa Inggris, mengacu pada pasar terpusat di mana barang diperdagangkan dalam jumlah besar. Pasar ini biasanya berfungsi sebagai pusat distribusi untuk pengecer, pemasok, dan bisnis lain yang terlibat dalam rantai pasokan. Siregar (2009) menjelaskan bahwa Pasar Induk adalah pasar yang berfungsi sebagai tempat transaksi jual beli secara besar-besaran. Pasar ini merupakan pusat distribusi komoditas untuk memenuhi kebutuhan pasar yang lebih kecil.

Klasifikasi pasar dihasilkan dengan menerapkan kriteria umum, persyaratan teknis dan persyaratan manajemen untuk kategori pasar manusia. Menurut standar pasar rakyat SNI 8152:2021 terdapat 4 (empat) jenis pasar rakyat yang berbeda, diantaranya:

1. Tipe I pasar rakyat memiliki lebih dari 750 pedagang.
2. Tipe II, merupakan pasar umum dengan jumlah 501-750 pedagang.
3. Tipe III, merupakan pasar umum dengan jumlah 250-500 pedagang.
4. Tipe IV adalah pasar umum dengan jumlah kurang dari 250 pedagang.

Selain mengklasifikasikan pasar sesuai dengan SNI 8152:2021, Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 37 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan dan Pengelolaan Sistem Usaha menetapkan pasar menurut luas tanah, jumlah pedagang, dan jam kerja.

Pasar Induk Caringin merupakan pasar grosir yang menawarkan berbagai macam produk dalam jumlah besar kepada pedagang, pengusaha, dan pemasok. Sebagai pasar induk, tujuan utamanya adalah memenuhi kebutuhan pasar lokal, regional, atau bahkan nasional dengan memasok barang secara massal.

Pasar Induk Caringin juga menjadi pusat distribusi dan perdagangan yang berada di Kota Bandung. Kegiatan jual beli yang terjadi di pasar ini dapat mencakup produk-produk pertanian seperti sayuran, buah-buahan, bahan makanan olahan, serta produk segar lainnya. Selain itu, pasar ini juga dapat menawarkan produk non-pertanian seperti pakaian, barang elektronik, dan sebagainya. Pasar Induk Caringin memiliki lokasi yang strategis dan variasi produk yang ditawarkan, sehingga menarik minat banyak pedagang dan pembeli. Pasar ini dapat menjadi sumber utama pasokan bagi toko-toko, restoran, dan pedagang lainnya di sekitar Kota Bandung.

Pasar Induk Caringin merupakan pasar induk yang terletak di Jalan Soekarno Hatta No. 220, Babakan Ciparay, Kec. Babakan Ciparay, Kota Bandung, Jawa Barat 40223. Pasar Induk Caringin sendiri memiliki luas sebesar 12,7 Ha yang dimiliki oleh pihak swasta dan di kelola oleh badan pengelola pusat perdagangan Caringin (BP3C). Berdasarkan dengan Standar Nasional Indonesia (SNI) 8152:2021, Pasar Induk Caringin termasuk kedalam Pasar Tipe I dengan jumlah pedagang aktif sebanyak 3.117 pedagang. Dalam Peraturan Daerah No 5 Tahun 2022 Tentang RTRW Kota Bandung 2011-2031, Kecamatan Babakan Ciparay termasuk kedalam SWK Tegalega. Selain itu, berdasarkan Perda Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015, Kecamatan Babakan Ciparay termasuk ke dalam zona perumahan dengan kepadatan yang tinggi.

Berdasarkan hasil observasi pendahuluan, terdapat beberapa fenomena masalah di Pasar Induk Caringin. Fenomena yang terkait aspek fisik adalah TPS di Pasar Induk Caringin kondisinya terbuka dan berada dekat dengan akses masuk Pasar Induk Caringin sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 1 Hal tersebut mengakibatkan area luar bangunan Pasar Induk

Caringin seringkali becek dan tempat penampungan sampah yang menumpuk menimbulkan bau tidak sedap sehingga mengganggu kenyamanan pengguna pasar.



Gambar 1. Kondisi TPS dan area jalan

Berdasarkan dimensi Sarana, menurut Sam (2008) bahwa sarana merupakan segala sesuatu baik berupa uang atau barang sebagai penunjang dan dapat memperlancar suatu usaha tertentu. Permasalahan dari dimensi sarana prasarana tidak memenuhi kriteria yang ada seperti los/kios di dalam pasar tidak terdapat papan identitas yang dapat menyulitkan pengunjung dan pedagang untuk mengidentifikasi dan menemukan lokasi tertentu di pasar. Kondisi fisik pada Pasar Induk Caringin banyak mengalami kerusakan dan ukuran los/kios tidak memenuhi standar sehingga dapat menghambat aktivitas pedagang dalam menyimpan dan menjual barang dagangan dengan nyaman. Kondisi dari beberapa los/kios mengalami kerusakan dan termasuk kurang layak seperti titik semen yang retak, keramik yang pecah, dan kayu yang lapuk atau patah pada los/kios dapat membahayakan pengguna dan menurunkan kualitas lingkungan pasar. Lokasi toilet terlalu dekat dengan area dagang, kotor dan tidak terpisah antara toilet pria/wanita. Tempat pembuangan sampah sementara (TPSS) tidak mencukupi kapasitasnya dan tidak memiliki akses jalan tersendiri, ini dapat menyebabkan beberapa masalah lingkungan dan kenyamanan. Selain itu, sarana dan prasarana yang belum tersedia yaitu ruang ASI, CCTV, area serbaguna, pos kesehatan, pos keamanan, area bongkar muatan, pos ukur ulang, area merokok, fasilitas pemadam kebakaran. Permasalahan dari kenyamanan pasar yaitu, bangunan Pasar Induk Caringin yang kurang baik dapat memiliki dampak negatif terhadap kenyamanan pasar. Contohnya lantai bangunan banyak yang sudah retak sehingga dapat menjadi sumber ketidaknyamanan bagi pengunjung, karena dapat mengganggu pergerakan mereka dan mempengaruhi keselamatan. Jendela yang berdebu, serta cat di dinding yang kotor dan mulai terkelupas sehingga dapat mengurangi kualitas visual dan kesan bersih dari pasar.



Gambar 2. Kondisi Koridor pada Pasar Induk Caringin

Berdasarkan indikasi masalah yang telah dipaparkan, maka diperlukan pengelolaan aset yang efektif dan efisien, dengan terlebih dahulu dilakukan evaluasi kinerja aset yang dapat diupayakan langkah selanjutnya mengenai bagaimana rencana pengelolaan pasar yang sesuai dengan standar kinerja Pasar Induk Caringin Kota Bandung.

STUDI PUSTAKA

Evaluasi adalah kegiatan untuk mengukur pencapaian hasil-hasil yang direncanakan sebelumnya, dimana hasil evaluasi tersebut akan digunakan sebagai masukan untuk perencanaan berikutnya. Sedangkan menurut Wirawan (2012) evaluasi adalah Kegiatan yang meliputi mengumpulkan, menganalisis, dan menyajikan informasi yang bermanfaat mengenai objek evaluasi, menilainya dengan membandingkannya dengan indikator evaluasi dan hasilnya dipergunakan atas mengambil keputusan mengenai objek evaluasi.

Menurut Sugiama (2013) kinerja adalah hasil yang diperoleh dari kegiatan yang dilakukan oleh organisasi atau investasi pada jangka waktu tertentu. AAMCoG (2008) berpendapat bahwa pengukuran kinerja aset adalah alat untuk memeriksa aset terhadap pelayanan yang diberikan dan mengetahui seberapa efektif dan efisien aset dapat memberikan layanan.

Kinerja Aset

Identifikasi *Key Performance Indicator* (KPI) dan pengukuran kinerja aset berfokus pada analisis kinerja aset secara keseluruhan dan pemecahan masalah dengan aset yang dimiliki saat ini, seperti fasilitas tambahan yang akan dibutuhkan untuk mengimplementasikan tujuan organisasi atau masalah yang harus dipecahkan. Studi ini terdiri dari empat indikator yaitu *finansial* (keuangan), *functional* (fungsi), *physical* (fisik) dan *User satisfaction* (kepuasan pengguna) menggunakan penilaian kinerja menurut Lavy dkk (2014).

1. *Financial* (keuangan)

Financial (keuangan) adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan segala hal yang berkaitan dengan pengelolaan dan pengaturan uang, aset, investasi, dan sumber daya keuangan lainnya. Menurut Astana (2017), perkiraan biaya digunakan untuk membuat anggaran dan berfungsi sebagai dasar untuk menilai keberhasilan proyek. Penganggaran adalah suatu rencana untuk periode waktu tertentu, distribusikan sumber daya yang terbatas ke berbagai aktivitas di dalam organisasi. (Luthfianto : 2021). Para ahli dalam bidang keuangan memiliki pandangan dan definisi yang berbeda-beda, tetapi pada umumnya mereka setuju bahwa keuangan melibatkan pengelolaan dana dan aset dengan tujuan untuk mencapai keberlanjutan finansial dan pencapaian tujuan tertentu. Menurut Lavy dkk (2014) berpendapat bahwa indikator keuangan adalah semua indikator terkait biaya yang dikelompokkan dalam kategori indikator yang menyatakan biaya, sistem, dan komponennya. Indikator keuangan antara lain:

a. Biaya sewa:

Biaya sewa adalah kewajiban finansial yang harus dibayarkan oleh perusahaan kepada pemilik properti atau aset yang disewa. Ini terjadi ketika perusahaan menggunakan ruang kantor, toko, gudang, atau fasilitas lainnya untuk operasional bisnis mereka. Biaya sewa ini bisa berupa pembayaran bulanan atau sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara penyewa dan pemilik properti. Biaya sewa dapat mencakup juga biaya tambahan seperti pajak properti atau biaya pemeliharaan tertentu yang menjadi tanggung jawab penyewa.

b. Biaya operasional:

Biaya operasional adalah biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan secara berkala untuk menjalankan kegiatan operasional sehari-hari. Biaya ini meliputi berbagai elemen yang diperlukan agar perusahaan dapat berfungsi dengan baik. Contoh

biaya operasional mencakup gaji karyawan, biaya bahan baku atau bahan penunjang produksi, biaya listrik dan air, biaya transportasi, biaya pemasaran dan iklan, biaya penyewaan peralatan atau mesin, biaya pemeliharaan dan perawatan, serta biaya administratif dan perkantoran.

2. *Physical* (Fisik)

Kondisi fisik aset merupakan faktor penting dalam menentukan kelayakan penggunaan dan kinerjanya sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan dan standar yang relevan (Lavy dkk, 2014). Suatu aset harus memiliki kondisi yang memadai agar dapat digunakan secara aman dan efektif. Dalam hal ini, penilaian yang memadai atas kondisi aset menjadi penting untuk memastikan bahwa aset tersebut memenuhi persyaratan standar yang ditetapkan. Lavy berpendapat bahwa penilaian tersebut mencakup beberapa faktor, antara lain lokasi yang sesuai dengan kebutuhan dan aksesibilitas, kondisi fisik bangunan yang baik dan tidak mengalami kerusakan, kesehatan dan keselamatan penghuni yang terpenuhi melalui kualitas air, penanganan sampah, dan sistem pemadam kebakaran yang memadai, serta keamanan fasilitas yang dijaga dan tindakan keamanan yang efektif. Dengan melakukan penilaian yang komprehensif terhadap kondisi aset, diharapkan aset dapat berfungsi sesuai dengan harapan dan memberikan pelayanan yang sesuai dengan standar yang disyaratkan.

a. Lokasi:

Lokasi merujuk pada karakteristik fasilitas dan aksesibilitasnya. Menurut Ibrahim dan Mahendra (2018), perlu adanya strategi zonasi untuk mengatur pergerakan atau aksesibilitas pengunjung secara merata. Upaya untuk meningkatkan aksesibilitas mencakup perencanaan dan penyediaan infrastruktur yang memperhatikan kebutuhan masyarakat serta memastikan bahwa transportasi dan interaksi antarlokasi dapat dilakukan dengan efisien dan efektif (Suryani dan Rinaldy 2019) Penilaian terhadap lokasi melibatkan pertimbangan tentang apakah fasilitas tersebut berada di tempat yang strategis, dekat dengan sumber daya atau layanan yang diperlukan, serta apakah akses ke fasilitas tersebut mudah dijangkau oleh pengguna yang dimaksud.

b. Kondisi fisik bangunan:

Poin ini mencakup penilaian terhadap kondisi fisik bangunan atau aset yang dimaksud. Hal ini melibatkan penilaian mengenai kerusakan atau keausan pada struktur bangunan, sistem bangunan seperti listrik atau plumbing, dan kondisi umum fasilitas tersebut. Kondisi fisik yang memadai berarti bangunan dalam kondisi baik dan siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan.

c. Kesehatan dan keselamatan:

Aspek ini mencakup perkiraan kondisi kesehatan dan keselamatan penghuni atau pengguna fasilitas. Ini termasuk mengevaluasi apakah fasilitas mematuhi peraturan dan standar yang berlaku terkait dengan kesehatan dan keselamatan. Menurut Peraturan Menteri Kesehatan No. 17 Tahun 2020, terdapat persyaratan penataan ruang dagang atau zonasi di pasar rakyat. Komponen yang dinilai meliputi kualitas air yang digunakan, sistem penanganan sampah yang ada, dan keberadaan sistem pemadam kebakaran yang efektif.

d. Keamanan:

Keamanan melibatkan penilaian terhadap kondisi keamanan dan efektivitas tindakan keamanan yang diterapkan di fasilitas tersebut. Hal ini mencakup pertimbangan tentang keberadaan sistem keamanan, seperti sistem pengawasan atau pengamanan, perlindungan terhadap akses yang tidak sah, dan langkah-langkah lain yang diambil untuk menjaga keamanan fasilitas dan penggunaannya.

3. *Functional* (Fungsi)

Indikator fungsional merupakan alat yang digunakan untuk mengukur kinerja fungsi bangunan atau fasilitas dengan mengevaluasi aspek-aspek yang terkait dengan misi organisasi atau bisnis, ruang, karyawan, dan fasilitas pendukung lainnya. Salah satu faktor yang diperhatikan dalam penggunaan indikator fungsional adalah pemanfaatan ruang dalam bangunan. Dengan menganalisis ruang yang digunakan secara berlebihan atau yang kurang dimanfaatkan, kita dapat memperoleh wawasan tentang efisiensi pemanfaatan ruang dalam suatu bangunan. Pemahaman mengenai pemanfaatan ruang ini penting dalam rangka meningkatkan efektivitas penggunaan fasilitas, mengoptimalkan sumber daya yang tersedia, dan mencapai tujuan organisasi atau bisnis secara lebih efisien.

a. Pemanfaatan ruang

Pemanfaatan ruang adalah konsep yang penting dalam manajemen fasilitas dan perencanaan ruang. Pemanfaatan ruang melibatkan efisiensi penggunaan ruang untuk mencapai tujuan organisasi dengan memastikan penggunaan yang efektif dan efisien. Pemanfaatan ruang harus mendukung produktivitas, kenyamanan, dan kesejahteraan penghuni dengan memaksimalkan penggunaan ruang yang tersedia.

4. *User satisfaction* (kepuasan Pengguna)

Lavy dkk (2014) menyatakan bahwa kepuasan pengguna merupakan indikator penting yang digunakan untuk mengukur tanggapan atau pendapat pengguna terkait suatu aset. Indikator ini sering digunakan untuk mengevaluasi aspek lingkungan dan psikologis penghuni bangunan. Indikator kepuasan pengguna terdiri dari:

a. Kepuasan pengguna terhadap produk atau jasa:

Indikator ini mencerminkan tingkat kepuasan seorang pengguna berdasarkan perbandingan antara harapan yang dimiliki terhadap sebuah produk atau jasa dengan hasil yang sebenarnya diperoleh dari penggunaan produk atau jasa tersebut. Evaluasi ini melibatkan pengukuran perasaan dan penilaian pengguna terhadap kualitas, kinerja, dan manfaat yang diperoleh dari penggunaan aset.

b. Kepuasan masyarakat:

Indikator ini mencakup pendapat dan penilaian dari masyarakat secara keseluruhan terkait kinerja pelayanan yang diberikan. Evaluasi ini mempertimbangkan persepsi dan harapan masyarakat terhadap kualitas, aksesibilitas, ketersediaan, dan responsivitas pelayanan yang diberikan oleh suatu aset. Penilaian ini dapat melibatkan survei atau wawancara dengan masyarakat untuk mengumpulkan informasi mengenai kepuasan mereka terhadap aset tersebut.

PENGUMPULAN DATA

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu menurut Sugiyono (2017:2) metode penelitian yang digunakan merupakan metode penelitian deskriptif karena dalam penelitian ini membutuhkan data yang spesifik, jelas dan akurat mengenai aset Pasar Induk Caringin yang kemudian dianalisis dan disimpulkan berdasarkan fakta-fakta pada masa penelitian berlangsung.

Terdapat 2 jenis penelitian dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif karena menggunakan data lapangan berupa angka yang selanjutnya dilakukan analisis secara kuantitatif dengan menggunakan statistik deskriptif sehingga dapat disimpulkan hipotesis yang dihasilkan. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk mengevaluasi data angket terkait tingkat layanan aset pada Pasar Induk Caringin berdasarkan persepsi masyarakat. Selain metode kuantitatif, penelitian ini juga menggunakan pendekatan kualitatif yang digunakan untuk mengetahui kondisi fisik, fungsional pada Pasar

Induk Caringin.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara yang didapatkan dari berbagai sumber data. Sumber data untuk mengumpulkan data penelitian yakni sumber data primer data ini diperoleh dari hasil observasi terhadap objek penelitian dan dari hasil wawancara. Data sekunder diperoleh secara tidak langsung atau melalui perantara, dalam penelitian ini data sekunder diperoleh dengan teknik kuesioner dan studi dokumentasi

Uji validitas dilakukan menggunakan SPSS dengan tujuan untuk mengetahui nilai *Corrected Item-Total Correlation*. Apabila nilai nilai r hitung $>$ r tabel maka data tersebut dinyatakan valid, sedangkan jika r hitung $<$ r tabel maka data tidak valid. Adapun untuk jumlah sampel yang diuji mengacu kepada penentuan jumlah sampel yang dikembangkan oleh Roscoe dalam Sugiyono (2015) adalah paling sedikit sebanyak 30 sampel.

Uji reliabilitas digunakan untuk mengukur keandalan kuesioner. Suatu penelitian dikatakan reliabel atau handal jika terdapat kesamaan data dalam waktu yang berbeda (Sugiyono, 2018). Untuk mengetahui keandalan kuesioner yang digunakan maka dilakukan olah data menggunakan SPSS dengan tujuan mengetahui nilai *Cronbach Alpha*. Kuesioner dikatakan reliabel apabila nilai *Cronbach Alpha* $>$ 0,6 dan tidak reliabel apabila nilai *Cronbach Alpha* $<$ 0,6.

ANALISIS PENELITIAN

Penelitian ini melibatkan pengumpulan data melalui observasi dan pengisian kuesioner yang disebar melalui Google Form kepada responden. Data yang diperoleh sesuai dengan dimensi yang diteliti untuk evaluasi kinerja pasar, yaitu dimensi keuangan, fisik, fungsional, dan kepuasan pengguna. Kuesioner ini didasarkan pada persepsi pengunjung, sehingga sampling dilakukan menggunakan teknik *accidental sampling* atau sampel kebetulan, di mana siapa saja yang secara kebetulan bertemu dengan peneliti dapat menjadi sampel (Sugiyono, 2013).

Kuesioner diisi oleh 90 responden yang pernah mengunjungi Pasar Induk Caringin. Responden dibagi berdasarkan jenis kelamin, usia, dan domisili. Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, responden terbanyak adalah perempuan dengan rentang usia 17-30 tahun, dan sebagian besar dari mereka berasal dari Randung Raya. Hasil analisis dari setiap dimensi, yaitu keuangan, fungsi, fisik, dan kepuasan pengguna, menggunakan penilaian kinerja menurut Lavy et al. (2014), adalah sebagai berikut:

1. *Financial* (keuangan)

Biaya operasional merupakan suatu biaya yang wajib dikeluarkan agar produksi atau kegiatan suatu perusahaan bisa terus berjalan. Berikut merupakan rincian biaya operasional Pasar Induk Caringin pada table 1.

Tabel 1. Rincian Operasional

Jenis Biaya	Volume	biaya
Biaya Operasional	1 tahun	Rp. 10.000.000/ tahun
Biaya Pemeliharaan	1 tahun	Rp. 7.000.000/ tahun

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan terkait kinerja keuangan pasar dapat dilihat pada perhitungan dibawah ini:

$$\text{Efisiensi} = \frac{\text{Realisasi Biaya untuk Memperoleh Pendapatan}}{\text{Realisasi Pendapatan}} \times 100\%$$

$$\begin{aligned} \text{Efisiensi} &= \frac{\text{Rp. 17.000.000}}{\text{Rp.151.000.000}} \times 100\% \\ &= 0,112 \end{aligned}$$

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Anggaran Pendapatan}}{\text{Realisasi Pendapatan}} \times 100\%$$

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Rp.151.000.000}}{\text{Rp.151.000.000}} \times 100\% = 1$$

Rasio efektivitas Pssar Induk Caringin dalam satu tahun sebesar 1 (efektivitas berimbang) Sedangkan untuk rasio efisiensi Pasar Induk Caringin dalam satu tahun sebesar 0,112 (efisien) artinya penerimaan belum bisa menutupi biaya pengeluaran pasar.

2. *Physical* (Fisik)

Setelah dilakukan pengumpulan data melalui observasi langsung, wawancara, dan penyebaran kuesioner kepada pengelola, pedagang, dan pengunjung pasar, didapatkan informasi berupa kondisi existing mengenai kondisi fisik, Kesehatan dan keselamatan Pasar Induk Caringin. Berikut tabel 2 ringkasan hasil evaluasi terhadap dimensi fisik.

Tabel 2a. Ringkasan Hasil Evaluasi Terhadap Dimensi Fisik

No.	Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Keterannan
1	Lokasi	Aksesibilitas menuju Pasar Induk Caringin	Terdapat Aksesibilitas menuju pasasar	Terpenuhi
		Transportasi umum untuk ke Pasar Induk Caringin	Terdapat transportasi umum untuk mengakses ke pasar	Terpenuhi
2	Kios	Setiap kios pada suatu area (zonasi) memiliki Lorong yang lebarnya memberi keleluasaan untuk gerak	Lorong di pasar Induk Caringin memberi keleluasaan untuk gerak	Terpenuhi
		Setiap kios memiliki papan identitas yaitu nomor, nama pemilik, dan mudah dilihat	Tidak semua kios memiliki papan identitas	Tidak terpenuhi
		Kios penjualan pangan siap saji tidak boleh berdekatan dengan pangan segar	Kios-kios pangan siap saji berdekatan dengan kios-kios pangan segar	Terpenuhi
3	Toilet	Tersedia toilet pria dan wanita yang terpisah	Toilet tidak terpisah antara pria dengan Wanita	Tidak terpenuhi
		Toilet pria maupun wanita dilengkapi dengan tanda atau simbol	Toilet tidak dilengkapi dengan simbol dan tulisan.	Tidak terpenuhi
		Toilet terjaga kebersihannya	Tidak semua toilet terjaga kebersihannya.	Tidak terpenuhi
		Letak toilet terpisah dari tempat penjualan	Letak toilet berada di tempat penjualan	Tidak terpenuhi
		Tersedia jamban dan dilengkapi dengan bak air	Tersedia jamban dan dilengkapi dengan bak air berada pada kondisi kotor dan berkerak	Terpenuhi
		Lantai dan dinding dilengkapi dengan ubin keramik yang tidak licin dan mudah dibersihkan	Lantai terbuat dari keramik. Kondisi ubin keramik kotor dan berkerak, juga banyak yang retak dan rusak	Terpenuhi
		Tersedia tempat sampah yang kedap air, tertutup, dan mudah dipindahkan serta dikosongkan	Tidak tersedia tempat sampah di toilet.	Tidak terpenuhi

Tabel 2b. Ringkasan Hasil Evaluasi Terhadap Dimensi Fisik

No.	Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Keterannan
		Tersedia tempat cuci tangan yang dilengkapi dengan kran untuk mengalirkan air bersih, sabun cuci tangan, dan petunjuk tata cara mencuci tangan yang baik	Tidak tersedia tempat cuci tangan.	Tidak terpenuhi
4	Areal parkir	Area parkir di Pasar Induk Caringin proposial dengan area pasar	Area parkir di Pasar Induk Caringin rapi dan sangat nyaman digunakan	Terpenuhi
		Area parkir di Pasar Induk Caringin memiliki pintu untuk masuk	Terdapat pintu khusus untuk masuk ke area parkir	Terpenuhi
		Area parkir di Pasar Induk Caringin memiliki pintu untuk keluar	Terdapat pintu khusus untuk keluar ke area parkir	Terpenuhi
5	Tempat Ibadah	Tersedia tempat peribadahan	Tersedia tempat peribadahan di dekat masing-masing toilet, dengan kondisi yang kurang baik	Terpenuhi
6	Kantor pengelola	Kantor pengelola terletak di dalam area pasar	Kantor pengelola terletak di dalam area Pasar	Terpenuhi
		Kantor pengelola memiliki ventilasi yang baik.	Ventilasi dan jendela kantor pengelola dalam kondisi cukup baik.	Terpenuhi
		Kantor pengelola memiliki tingkat pencahayaan yang baik	Kantor pengelola menggunakan Pencahayaan alami dari sinar matahari dan pencahayaan buatan dari lampu	Terpenuhi
		Tinggi langit-langit di kantor pengelola sesuai dengan peraturan yang berlaku.	Tinggi langit-langit di kantor pengelola sesuai dengan peraturan yang berlaku.	Terpenuhi
		Terdapat toilet di kantor pengelola	Terdapat toilet di kantor pengelola	Terpenuhi
		Terdapat tempat cuci tangan di kantor pengelola	Terdapat tempat pencuci tangan di kantor pengelola	Terpenuhi
		Terdapat petunjuk cara mencuci tangan yang baik di tempat pencuci tangan	Tidak terdapat petunjuk cara mencuci tangan yang baik di tempat pencuci tangan	Tidak terpenuhi
7	Pos kesehatan	Terdapat pos kesehatan	Tidak terdapat pos kesehatan	Tidak Terpenuhi
8	Pos Keamanan	Terdapat pos keamanan	Terdapat pos keamanan di Pasar Induk Caringin	Terpenuhi

Tabel 2c. Ringkasan Hasil Evaluasi Terhadap Dimensi Fisik

No.	Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Keterangan
		Kantor pengelola memiliki ventilasi yang baik.	Ventilasi dan jendela kantor pengelola dalam kondisi cukup baik.	Terpenuhi
		Kantor pengelola memiliki tingkat pencahayaan yang baik	Kantor pengelola menggunakan Pencahayaan alami dari sinar matahari dan pencahayaan buatan dari lampu	Terpenuhi
		Tinggi langit-langit di kantor pengelola sesuai dengan peraturan yang berlaku.	Tinggi langit-langit di kantor pengelola sesuai dengan peraturan yang berlaku.	Terpenuhi
		Terdapat toilet di kantor pengelola	Terdapat toilet di kantor pengelola	Terpenuhi
		Terdapat tempat cuci tangan di kantor pengelola	Terdapat tempat pencuci tangan di kantor pengelola	Terpenuhi
		Terdapat petunjuk cara mencuci tangan yang baik di tempat pencuci tangan	Tidak terdapat petunjuk cara mencuci tangan yang baik di tempat pencuci tangan	Tidak terpenuhi
7	Pos kesehatan	Terdapat pos kesehatan	Tidak terdapat pos kesehatan	Tidak Terpenuhi
8	Pos Keamanan	Terdapat pos keamanan	Terdapat pos keamanan di Pasar Induk Caringin	Terpenuhi
9	TPS	Tersedia TPS sementara yang kedap air, kuat, mudah dibersihkan, serta mudah dijangkau petugas pengangkut sampah.	Tidak tersedia TPS sementara	Tidak terpenuhi
		Tersedia fasilitas pewadahan yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan	Fasilitas Pewadahan tidak memadai	Tidak Terpenuhi
		Tersedia tempat sampah yang terpisah antara sampah kering dan sampah basah dalam jumlah yang cukup	Tidak tersedia tempat sampah yang terpisah berdasarkan jenis sampah.	Tidak Terpenuhi
		Tersedia alat angkut sampah yang kuat, mudah dibersihkan, dan mudah dipindahkan	Tersedia alat angkut sampah yang kuat, mudah dibersihkan, dan mudah dipindahkan	Terpenuhi
		Lokasi TPS terpisah dari bangunan pasar dan memiliki akses tersendiri yang terpisah dari akses pengunjung dan area bongkar muat barang.	Lokasi TPS di luar bangunan pasar namun letaknya berdekatan dengan akses pengunjung dan kios pedagang	Tidak Terpenuhi
		Tempat pembuangan sampah sebaiknya tertutup, dijaga	Tempat pembuangan sampah tidak tertutup	Tidak Terpenuhi

Tabel 2d. Ringkasan Hasil Evaluasi Terhadap Dimensi Fisik

No.	Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Keterangan
		Sehingga tidak mudah didatangi hama	Tempat pembuangan sampah tidak tertutup	Tidak Terpenuhi
		Tempat sampah dibersihkan secara teratur dan dikosongkan tanpa menunggu benar-benar penuh	Tempat sampah dibersihkan sebanyak satu hingga dua kali sehari dan dipindahkan ke TPS yang berada di lingkungan pasar.	Terpenuhi

1. *Functional* (Fungsi)

Setelah dilakukan pengumpulan data melalui observasi langsung, wawancara, dan penyebaran kuesioner kepada pengelola, pedagang, dan pengunjung pasar, didapatkan informasi berupa kondisi existing mengenai fungsional Pasar Induk Caringin. Berikut tabel 3 ringkasan hasil evaluasi terhadap dimensi fungsi.

Tabel 3. Ringkasan Hasil Evaluasi Terhadap Dimensi Fungsi

No.	Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Keterangan
		Penggunaan Ruang Pada Pasar secara maksimal	Penggunaan dan pemanfaatan bangunan Pasar Induk Caringin belum optimal	Tidak terpenuhi
1	Pemanfaatan ruang	fasilitas Pasar Induk Caringin berjalan sesuai fungsinya	Fasilitas yang berada di Pasar Induk Caringin sudah berjalan sesuai fungsinya	Terpenuhi
		Lahan kios difungsikan sebagaimana mestinya.	Kios sudah difungsikan sebagaimana mestinya.	Terpenuhi
		Bangunan Pasar Induk Caringin difungsikan sesuai dengan fungsinya	Bangunan Pasar Induk Caringin sudah difungsikan sesuai dengan fungsinya	Terpenuhi

2. *User satisfaction* (kepuasan Pengguna)

Setelah dilakukan pengumpulan data melalui observasi langsung, wawancara, dan penyebaran kuesioner kepada pengelola, pedagang, dan pengunjung pasar, didapatkan informasi berupa kondisi existing mengenai Kepuasan penghuni terhadap produk atau jasa dan Kepuasan masyarakat dan partisipasi.Pasar Induk Caringin. Berikut tabel 4 ringkasan hasil evaluasi terhadap dimensi kepuasan pengguna.

3. *Functional* (Fungsi)

Setelah dilakukan pengumpulan data melalui observasi langsung, wawancara, dan penyebaran kuesioner kepada pengelola, pedagang, dan pengunjung pasar, didapatkan informasi berupa kondisi existing mengenai fungsional Pasar Induk Caringin. Berikut tabel 3 ringkasan hasil evaluasi terhadap dimensi fungsi.

Tabel 4. Ringkasan Hasil Evaluasi Terhadap Dimensi Fungsi

No.	Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Keterangan
1	Pemanfaatan ruang	Penggunaan Ruang Pada Pasar secara maksimal	Penggunaan dan pemanfaatan bangunan Pasar Induk Caringin belum optimal	Tidak terpenuhi
		fasilitas Pasar Induk Caringin berjalan sesuai fungsinya	Fasilitas yang berada di Pasar Induk Caringin sudah berjalan sesuai fungsinya	Terpenuhi
		Lahan kios difungsikan sebagaimana mestinya.	Kios sudah difungsikan sebagaimana mestinya.	Terpenuhi
		Bangunan Pasar Induk Caringin difungsikan sesuai dengan fungsinya	Bangunan Pasar Induk Caringin sudah difungsikan sesuai dengan fungsinya	Terpenuhi

4. *User satisfaction* (kepuasan Pengguna)

Setelah dilakukan pengumpulan data melalui observasi langsung, wawancara, dan penyebaran kuesioner kepada pengelola, pedagang, dan pengunjung pasar, didapatkan informasi berupa kondisi existing mengenai Kepuasan penghuni terhadap produk atau jasa dan Kepuasan masyarakat dan partisipasi.Pasar Induk Caringin. Berikut tabel 4 ringkasan hasil evaluasi terhadap dimensi kepuasan pengguna.

Tabel 5a. Ringkasan Hasil Evaluasi Terhadap Dimensi Kepuasan Pengguna

No.	Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Keterangan
1	Area bongkar muat barang	Terdapat area khusus untuk bongkar muat	Tidak terdapat area khusus untuk bongkar muat	Tidak terpenuhi
2	Instalasi listrik	Terdapat instalasi listrik di Pasar	Terdapat instalasi listrik	Terpenuhi
		Terdapat pengaman berupa meteran listrik di setiap kios dagang	Terdapat pengaman berupa meteran listrik di setiap kios dagang	Terpenuhi
		Terdapat stop kontak di setiap kios Dagang	Terdapat stop kontak di setiap kios dagang.	Terpenuhi
		Stop kontak yang digunakan mudah dijangkau oleh penyandang Disabilitas	Stop kontak yang digunakan mudah dijangkau oleh penyandang disabilitas	Terpenuhi
		Terdapat sikring di setiap kios dagang	Terdapat sikring di setiap kios dagang	Terpenuhi
		Terdapat fitting di setiap kios dagang	Terdapat fitting di setiap kios dagang.	Terpenuhi

Tabel 5b. Ringkasan Hasil Evaluasi Terhadap Dimensi Kepuasan Pengguna

No.	Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Keterangan
		Terdapat saklar di setiap kios dagang	Terdapat saklar di setiap kios dagang	Terpenuhi
3	Drainase	Terdapat saluran drainase	Terdapat saluran drainase terbuka,	Terpenuhi
		Saluran drainase menggunakan saluran tertutup	Terdapat saluran drainase tertutup	Terpenuhi
		Saluran drainase berfungsi dengan baik	Saluran drainase di Pasar Induk Caringin berfungsi dengan baik	Terpenuhi
		Tidak terdapat bangunan di atas saluran drainase.	Tidak terdapat bangunan di atas saluran drainase.	Terpenuhi
4	Pencahayaan	Tersedia pencahayaan alami	Tersedia pencahayaan alami yang masuk melalui pintu keluar/masuk maupun atap, namun intensitasnya masih kurang	Terpenuhi
		Tersedia pencahayaan buatan	Tersedia pencahayaan buatan menggunakan lampu, namun 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.	Terpenuhi
		Tersedia pencahayaan darurat	Tidak tersedia pencahayaan darurat.	Tidak terpenuhi
5	Sirkulasi Udara	Memiliki sistem penghawaan yang baik	Mengandalkan angin yang masuk melalui pintu keluar/masuk, dan lubang ventilasi yang terdapat pada atap sebagai jalur untuk sirkulasi udara	Tidak terpenuhi

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil Analisis kinerja aset Pasar Induk Caringin terhadap *finansial* (keuangan), *functional* (fungsi), *physical* (fisik) dan *User satisfaction* (kepuasan pengguna) menggunakan penilaian kinerja menurut Lavy dkk (2014), dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- a. Dilihat dari dimensi finansial (keuangan), kinerja aset Pasar Induk Caringin secara keseluruhan menunjukkan rasio efektivitas yang seimbang dalam satu tahun. Namun, rasio efisiensi Pasar Induk Caringin dalam satu tahun menunjukkan tingkat efisiensi yang sudah baik. Hal ini berarti penerimaan yang diterima masih belum mencukupi untuk menutupi biaya pengeluaran pasar.
- b. Dalam dimensi functional (fungsi), kinerja aset Pasar Induk Caringin secara keseluruhan menunjukkan bahwa fasilitas yang disediakan berjalan sesuai dengan

fungsinya. Lahan kios juga dimanfaatkan dengan baik sesuai peruntukannya.

- c. Dalam dimensi physical (fisik), kinerja aset Pasar Induk Caringin secara keseluruhan menunjukkan beberapa kekurangan. Beberapa los/kios mengalami kerusakan dan kondisinya kurang layak, seperti adanya titik semen yang retak, keramik yang pecah, dan kayu yang lapuk atau patah. Hal ini dapat membahayakan pengguna dan menurunkan kualitas lingkungan pasar. Selain itu, toilet tidak dapat digunakan oleh penyandang disabilitas, fasilitas peribadahan (musholla) dalam kondisi rusak dan kotor, TPSS (Tempat Pengolahan Sampah Sementara) tidak mencukupi kapasitasnya, dan tidak tersedia akses jalan tersendiri. Selain itu, fasilitas seperti ruang ASI, CCTV, area serbaguna, pos kesehatan, pos keamanan, area bongkar muatan, pos ukur ulang, area merokok, dan fasilitas pemadam kebakaran juga tidak tersedia di Pasar Induk Caringin.
- d. Berdasarkan dimensi kepuasan pengguna, kinerja aset Pasar Induk Caringin menunjukkan beberapa kekurangan. Pertama, pasar tidak memiliki area bongkar muat yang memadai, yang dapat menghambat aktivitas pengiriman dan distribusi barang. Selain itu, sering terjadi masalah dengan saluran drainase yang tersumbat oleh sampah, menyebabkan genangan air yang mengganggu aksesibilitas dan kebersihan pasar. Sirkulasi di dalam pasar juga terganggu dan kurang optimal, yang dapat mempengaruhi kelancaran lalu lintas pengunjung. Terakhir, pencahayaan di pasar kurang memadai, menciptakan lingkungan yang kurang terang dan mungkin kurang nyaman bagi pengguna.
- e. Berdasarkan empat dimensi yang telah disebutkan, kesimpulan mengenai kinerja aset Pasar Induk Caringin adalah bahwa terdapat kebutuhan untuk melakukan perbaikan dan perencanaan pengembangan yang lebih baik dalam aspek finansial, fungsi, fisik, dan kepuasan pengguna. Hal ini diperlukan guna meningkatkan kinerja secara keseluruhan serta kepuasan pengguna di Pasar Induk Caringin.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] AAMCoG. (2008). *Public Sector Asset Performance Measurement and Reporting. Australian Asset Management Collaborative Group (AAMCoG) and Cooperative Research Centre for Integrated Engineering Asset Management (CIEAM)*.
- [2] Ariyani, Nita. (2019). “Penataan Pasar-Pasar Tradisional Di Indonesia Berdasarkan Teori Von Stufenaufbau Rechtsordnung”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi Universitas Janabadra Yogyakarta, Vol.8 No.1, 11-22*.
- [3] Ariyani, Nita. (2019). “Penataan Pasar-Pasar Tradisional Di Indonesia Berdasarkan Teori Von Stufenaufbau Rechtsordnung”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi Universitas Janabadra Yogyakarta, Vol.8 No.1, 11-22*
- [4] Astana, I. (2017). “Estimasi Biaya Konstruksi Gedung Dengan Cost Significant Model”. *Jurnal Riset Rekayasa Sipil. Hal. 7-15*.
- [5] Badan Standar Nasional Indonesia (SNI) 8152:2021 tentang Pasar Rakyat.
- [6] Darmawan, Darwis. (2017). “Pengembangan Lokasi Pasar Tradisional di Tasikmalaya”. *Jurnal Pendidikan Ilmu Sosial Volume 26, Nomor 2, Desember 2017*.
- [7] Darmawan, Darwis. (2017). “Pengembangan Lokasi Pasar Tradisional di Tasikmalaya”. *Jurnal Pendidikan Ilmu Sosial Volume 26, Nomor 2, Desember 2017*
- [8] Ibrahim, R.M., Mahendra, A.S. (2018). “Arsitektur Pasar dan Manusia Sebagai Penggerak Peradaban Kota”. *Jurnal Sains dan Seni ITS, 7(2), G277-G283*.
- [9] Lavy, S., Garcia, J. A., Dixit, M. K. (2014). *KPIs for Facility’s Performance Assessment: Part I Identification and Categorization of Core Indicators Facilities, 32 (5/6), 256-274*

- [10] Luthfianto, S. 2021. “Model Estimasi Biaya dengan Metode Cost Significant Model Pada Pembangunan Rumah di Kabupaten Tegal”. *Jurnal Teknik Sipil : Rancang Bangun, Volume 07, Nomor 01. Hal 9-19.*
- [11] Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Pasar Sehat
- [12] Sugiama, A. Gima. (2013). *Manajemen Aset Pariwisata*. Guadarya Intimarta. Bandung.
- [13] Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian & Pengembangan (Research and Development/R&D)*. CV. Alfabeta. Bandung.
- [14] Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Administrasi*. CV. Alfabeta. Bandung.
- [15] Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Alfabeta. Bandung.
- [16] Wirawan. (2012). *Evaluasi Teori, Model, Standar, Aplikasi dan Profesi*. Jakarta:Rajawali Pers.
- [17] Yosi S. dan Rudy R., (2019). *Pengaruh Penilaian Masyarakat terhadap Kondisi Eksisting Pasar Tradisional yang Dikelola oleh Pemerintah Kota Padang*

