

Analisis Kinerja Aset Fasilitas Pasar Ulekan Berdasarkan *Building Performance Assesment* (Studi Kasus di Pasar Rakyat Pagarsih Kota Bandung)

Performance Evaluation Of Pasar Ulekan Assets Facillities Based On Building Performance Assesment (Case Study of Pagarsih Bandung City Traditional Market)

Husna Candranurani Oktavia¹⁾ & Ressa Aprillia^{2,a)}

¹⁾*Program Studi Manajemen Aset, Politeknik Negeri Bandung*

Koresponden : ^{a)}ressa.aprillia.mas19@polban.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui kinerja bangunan Pasar Ulekan berdasarkan aset fasilitas menggunakan empat dimensi yaitu Functional, Technis, Satisfaction, dan Enviromental. Metode penelitain yang digunakan adalah eksploratori dengan pendekatan kualitataif dan kuantitatif. Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara, kuesioner, dan studi dokumentasi. Dalam penelitian ini, populasi yang dikaji adalah pengguna dan pengunjung Pasar. Metode sampling yaitu nonprobability sampling dengan teknik yang dipilih adalah purposive sampling. Unit analisis kinerja aset bangunan Pasar. Hasil penelitian menunjukkan permasalahan dimensi (1) functional yaitu kerusakan fisik bangunan, pengelompokan ruangan belum sesuai, kondisi aksesibilitas tidak baik, area parkir tidak strategis, toilet kotor dan belum ada pemisah gender.(2) technis yaitu tidak ada alat kebakaran, keamanan cctv, papan petunjuk darurat, kabel berantakan.(3) satisfaction yaitu pencahayaan kios dan lorong belum cukup, peralatan dan perlengkapan melebihi kapasitas, tampilan pasar rusak dan tidak menarik. (4) enviromental yaitu sampah internal. Rekomendasi pemecahan masalah yang disarankan adalah perencanaan pengembangan aset fasilitas di Pasar Ulekan Pagarsih Kota Bandung.

Kata Kunci : Kinerja Aset, Manajemen Aset, Manajemen Fasilitas, Pasar Rakyat

PENDAHULUAN

Pasar dikenal sebagai wadah pelayanan belanja masyarakat, baik dalam arti falsafah perekonomian maupun harafiah dalam wujudnya secara fisik. Keduanya memiliki fungsi sebagai wadah aktivitas perekonomian. Perkembangan fungsi dan aset fasilitas mengalami perubahan, sama halnya dengan pusat perbelanjaan di Pasar Pagarsih, yang mulanya Pasar Rakyat menjadi pusat percetakan. Dilansir dari Pikiran Rakyat.com Pasar yang tumpah di halaman luar bangunan digunakan sebagai Pasar basah sedangkan di lantai 1 bangunan sebagai Pasar kering. Namun seiring waktu, diferensiasi itu terabaikan karena menjadi sentra percetakan, bangunan Pasar menjadi rusak seperti aset fasilitas, dan tidak beroperasi optimal.

Kinerja suatu gedung dapat dilihat dari fungsi utama gedung yaitu sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, apakah sebagai hunian, kegiatan keagamaan, usaha, sosial, budaya, maupun kegiatan khusus dan umum (Permen Pu No.24/Prtm/2008). Menurut (Douglas, 1996) Bangunan baik harus adaptif, umur panjang, layak huni, dan aman. Oleh karena itu pada umumnya bangunan tidak dibeli untuk kepentingan pribadi, tetapi bangunan

dijadikan sebagai sumber daya yang memungkinkan untuk mendukung penciptaan produk/layanan. Maka dapat dikatakan bahwa sebuah bangunan adalah aset fisik utama dari setiap fasilitas yang ada di dalamnya, karena penilaian bangunan dapat berjalan baik apabila dapat mempengaruhi efisiensi fasilitas itu sendiri.

Hasil observasi pendahuluan Pasar Ulekan Pagarsih menunjukkan bahwa saat ini keberadaan aset fasilitas di Pasar belum dikelola dengan optimal, hal ini dibuktikan dengan fenomena permasalahan Pasar seperti (1) atap bangunan fiber tidak tersusun dan lepas (2) kondisi tembok retak, rembes, lembab, dan kotor, (3) kondisi ruang kios rusak karena kapasitas menggunakan mesin dan peralatan berlebih (4) lantai, tangga dalam keadaan rusak berkarat, kotor (5) mobil dan motor pengunjung di parkir di sisi jalan lokal dan sisi jalan sekunder keduanya dapat menimbulkan kemacetan. (6) kamar mandi Pasar tidak memadai, kotor. (7) Pasar tidak memiliki alat kebakaran, (8) kondisi jalur kabel berantakan karena penggunaan mesin yang menggunakan listrik, (9) kondisi wilayah Pagarsih merupakan rawan banjir, banjir dapat memasuki area parkir di Pasar, (10) pencahayaan bangunan minim di setiap lantai dan lorong, (11) penampilan bangunan rusak berat dan tidak menarik, (12) tidak tersedia TPS kios.

Berdasarkan identifikasi permasalahan, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Pasar Ulekan secara komprehensif dengan melakukan evaluasi kinerja Pasar. Pembahasan dalam penelitian terbagi menjadi lima bagian. Bagian pertama pendahuluan, memaparkan latar belakang dan tujuan penelitian. Bagian kedua studi pustaka, mendukung dalam penelitian. Bagian ketiga pengumpulan data terkait apa saja yang dibutuhkan penelitian. Bagian keempat analisis dari penelitian. Terakhir adalah penutup, memaparkan kesimpulan hasil dari penelitian.

STUDI PUSTAKA

Manajemen Aset

Manajemen aset bukan hanya sekedar aktivitas operasional saja tetapi termasuk kedalam pengembangan strategi pencapaian tujuan organisasi. Manajemen aset sebagai cara mengoptimalkan penggunaan aset dengan tujuan memperoleh keuntungan pelayanan dan finansial sehingga proses pengelolaan harus meminimalkan biaya kepemilikan, mengoptimalkan ketersediaan aset, dan penggunaan aset (Siregar, 2006), sedangkan menurut (Sugiama, 2013) Manajemen Aset adalah ilmu dan seni untuk memandu pengelolaan kekayaan yang mencakup proses merencanakan kebutuhan aset, menginventarisasi, melakukan legal audit, menilai, mengoperasikan, memelihara, membaharukan atau menghapuskan hingga mengalihkan aset secara efektif dan efisien. Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa aset adalah suatu barang yang memiliki nilai potensial dan mampu dinilai secara finansial yang dikuasai oleh individu ataupun kelompok. Tujuan manajemen aset adalah untuk meminimalkan biaya selama umur aset, menghasilkan profit maksimum, dan mengoptimalkan penggunaan serta pemanfaatan aset yang bersangkutan (Sugiama, 2013).

Sementara itu, jenis atau klasifikasi aset terdiri dari lima kelas aset, yakni *real estate and facilities, plant and production, mobile assets, infratructure*, dan *infromance technology*. Pada objek penelitian Pasar Ulekan Pagarsih Kota Bandung termasuk ke dalam kategori *Real Estate and Facilities* karena jenis kelas aset tersebut meliputi lahan, bangunan kantor, gudang, ruang retail, bangunan sekolah, perumahan, dan rumah sakit (Campbell et al, 2011),

Kinerja Aset

Kinerja oleh Mulyadi (2009) didefinisikan sebagai keberhasilan dalam mewujudkan sasaran strategik perusahaan. Sasaran startegik perusahaan ini merupakan hasil penerjemahan atas visi, misi, keyakinan dasar dan strategi perushaaan. Menurut Heo et al (2012) kinerja juga

dapat digambarkan sebagai perilaku perihal melayani fasilitas untuk penggunaan tertentu dan bangunan dapat memburuk dari waktu ke waktu bahkan lebih cepat jika perawatan tidak maksimal.

Pengukuran kinerja dapat meninjau fungsi masa lalu dan sekarang, yang bertujuan memperoleh strategi untuk masa depan, membandingkan kinerja di dalam dan di antara fasilitas lainnya (Lavy et al, 2014). Menurut (Topkar et al, 2017) Untuk memperoleh nilai terhadap kinerja yang dinilai memerlukan umpan balik yang diperoleh dari pengguna ataupun penghuni yang nantinya dapat menjadi kumpulan data utama untuk mengevaluasi kinerja setiap fasilitas yang dibangun. Tujuan utama melakukan evaluasi kinerja fasilitas terhadap bangunan yaitu untuk memenuhi kebutuhan, harapan, dan mengembangkan aspirasi pengguna. Maka dari itu Topkar et al (2017) dan Yan et al (2015) memiliki empat atribut atau kategori yakni *Technis, Functional, Satisfaction, dan Enviromental*.

Pasar Rakyat

Pasar adalah tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik disebut sebagai pusat perbelanjaan, Pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, sebutan lainnya (Perpres No.112, 2007). Menurut definisi dari Badan Pusat Statistik (BPS) Indonesia, Pasar tradisional atau Pasar rakyat adalah Pasar yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah pusat, daerah, swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dan dapat dikatakan Pasar dapat dikelola oleh siapa saja dengan tempat usahanya berupa toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, serta proses jual belinya melalui tawar-menawar.

Pasar tradisional atau Pasar rakyat tidak hanya berfungsi sebagai tempat jual beli, menjadi distributor, organisir produk, penetapan nilai dan pembentukan harga, akan tetapi fungsi Pasar dapat menjadi pusat pertemuan, pertukaran informasi, aktivitas kesenian masyarakat, bahkan menjadi tempat wisata suatu daerah dalam menjalankan fungsi distribusinya.

METODA PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode eksploratori karena peneliti harus mengidentifikasi dan mendefinisikan masalah pada objek. Kemudian menggunakan jenis pendekatan penilaian kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif adalah pengumpulan data berupa kata tertulis atau lisan dari perilaku secara deskriptif, sedangkan pendekatan kuantitatif adalah penelitian yang analisisnya fokus pada data *numerical* yang diolah menggunakan metode statistika.

Teknik pengumpulan data yaitu langkah yang paling strategis dalam penelitian karena tujuan utama dalam penelitian adalah untuk mengumpulkan data (Sugiyono, 2012). Pada Pasar Ulekan teknik pengumpulan data dilakukan dengan (1) Observasi, menurut (Cooper, 2014) observasi adalah metode mengumpulkan data asli yang dilihat secara langsung di tempat, (2) wawancara, menurut (Sugiyono, 2010) wawancara merupakan teknik secara terstruktur maupun tidak, dengan cara tatap muka maupun dengan jaringan telepon, (3) Kuesioner, menurut (Sugiyono, 2018) kuesioner dilakukan dengan cara memberi pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden. Dalam penelitian ini, pengumpulan data kuesioner dilakukan untuk mengetahui persepsi pengunjung terhadap kinerja Pasar, adapun untuk populasi dan sampel dari kuesioner yakni, (a) Populasi, populasi yang dimaksudkan adalah masyarakat pengguna dan pengunjung yang pernah mengunjungi Pasar Ulekan. (b) Sampel, pengambilan sampel menggunakan teknik *non-probability sampling* yaitu teknik yang tidak memberikan peluang/kesempatan sama bagi setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel (Sugiyono, 2018). Sampling yang digunakan yaitu *purposive sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2018). Adapun untuk penentuan jumlah sampel berdasarkan Roscoe dalam Sugiyono (2015) yaitu paling sedikit 30 sampel. (4)

Studi dokumentasi, Merupakan pelengkap bagi pengguna metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif (Sugiyono, 2015). Dalam penelitian ini, peneliti memperoleh data sekunder melalui data tertulis dan arsip yang berkaitan dengan Pasar Ulekan Pagarsih Kota Bandung.

ANALISIS PENELITIAN

Gambaran Umum Pasar Ulekan Pagarsih

Pasar Ulekan berada pada kawasan Pagarsih tepatnya di Jl. Pagarsih No. 95, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Astananyar, Kota Bandung. Pasar Ulekan merupakan tempat transaksi jual beli terkait bahan baku, perlengkapan, peralatan, dll, dengan sebutan Pasar Rakyat. Namun Pada tahun 2014 beralih menjadi industri percetakan yang bergerak di bidang jasa. Percetakan melayani pembuatan souvenir, undangan, spanduk, yasin, dsb. Produk yang dihasilkan diproduksi menggunakan alat teknologi yang membuat proses pembuatan menjadi praktis.

Pasar Ulekan memiliki luas lahan 8.290 m² dan luas bangunan 13.220 m² serta memiliki 342 kios. Bangunan Pasar Ulekan memiliki 3 lantai dengan masing-masing pembagian, lantai 1 digunakan sebagai kegiatan Pasar rakyat, lantai 2 digunakan sebagai percetakan, dan, lantai 3 tidak terpakai, atau kios kosong tidak ada peruntukkan. Akan tetapi, pembagian kegiatan pada setiap lantai Pasar Ulekan tergantikan oleh sentra percetakan, yang mengakibatkan kegiatan jual beli bahan baku Pasar berubah menjadi dasaran terbuka atau berada di luar bangunan, dikarenakan seluruh kios dan lantai sudah beroperasi menjadi percetakan.

Evaluasi Kinerja Aset

Evaluasi kinerja Pasar yang digunakan yaitu kondisi bangunan dan fasilitas di dalamnya, sehingga dalam penelitian studi evaluasi kinerja ditinjau berdasarkan empat aspek yakni, kinerja *technis*, kinerja *functional*, kinerja *satisfaction*, dan kinerja *enviromental*. Namun untuk menambah indikator yang lebih rinci atau mendetail ditambahkan pedoman dari SNI Pasar Rakyat 812:2015 dan Keputusan Menteri Kesehatan RI Nomor 519 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyelenggara Pasar Sehat.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, posisi bangunan Pasar Ulekan berbentuk persegi panjang, dapat dilihat pada Gambar 1 Pasar Ulekan memiliki pintu masuk dari berbagai arah (Barat, Timur, Utara, dan Selatan).



Gambar 1. Layout dan Kondisi Bangunan Pasar

Kineja Functional

Fungsional bangunan menggambarkan dan menilai seberapa baik aktivitas/proses pengguna dapat dilakukan. Terdapat 6 indikator yaitu *physical condition*, *space*, *indoor air*, *acesibility*, *parking*, dan *amenities*.

1. *Physical Condition*

Kerusakan atap termasuk rusak berat, ditandai dengan atap yang berlubang, tidak tersusun, jika hujan terdapat genangan air pada setiap lantai. Hal ini karena belum adanya perbaikan preventif/korektif sejak berdirinya bangunan. Kemudian, kondisi dinding tembok memiliki keretakan dan kelembab-an. Selain itu seluruh tembok dipenuhi dengan brosur, spanduk, pilox, hal ini terjadi karena aktivitas di Pasar adalah Percetakan. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 1.

Tabel 1. Fisik Bangunan Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Atap	Atap harus kuat, tidak bocor	fiber rusak dan terangkat		*
	Kemiringan atap tidak memungkinkan terjadinya genangan air pada atap langit	atap berlubang		*
	Ketinggian atap lebih dari 10m dilengkapi penangkal petir	tidak ada		*
Dinding	Bersih, tidak lembab, berwarna terang	terdapat tempelan, kotor		*
	Dinding yang selalu terkena percikan air harus dari bahan kuat dan kedap air	lembab. Dan rembes		*
	Pertemuan lantai dengan dinding serta pertemuan dua dinding berbentuk lengkung	ada	*	

2. *Space*

Kondisi eksisting Pasar Ulekan masih tidak tertata sesuai jenis/kategori dalam pengelompokkan seharusnya. Selain itu permasalahan pada penataan kios saar ini adalah rusaknya kios karena perlengkapan atau peralatan percetakan yang melebihi kapasitas, sehingga kios rusak. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 2.

Tabel 2a. Ruang Dagang Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Space Ruang Dagang	Pembagian area sesuai jenis komoditi, sifat dan klasifikasinya seperti : basah, kering, penjualan unggas hidup, pemotongan unggas	Tidak ada		*

Tabel 2b. Ruang Dagang Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Space Ruang Dagang	Pembagian zoning diberi identitas	Tidak ada		*
	Setiap kios memiliki identitas (nomor, nama dan mudah dilihat)	Ada tetapi tertutup spanduk	*	
	Khusus untuk jenis (B3) Ditempatkan terpisah dan tidak berdampingan dengan zona makanan dsb.	Tidak ada		*

3. *Indoor Air*

Pasar Ulekan tidak memiliki Ac, atau akses udara lainnya selain dari ventilasi alami. Akan tetapi keadaan ventilasi lantai 1 hingga 3 dalam kondisi kotor dan tertutup oleh debu. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 3.

Tabel 3. Ventilasi Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kondisi Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Ventilasi	Minimal 20% dari luas lantai dan saling berhadapan (cross ventilation)	Ventilasi objek kotor, tertutup debu dan sarang laba-laba.		*

4. *Accessibility*

Kondisi aksesibilitas tangga tidak baik, karena tangga sudah berkarat, dan pegangan tangga tidak kokoh, kemudian akses tangga 1 menuju lantai 2 terbuka, sehingga apabila terdapat genangan akan membasahi tangga, dan membuat kondisi menjadi licin. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 4.

Tabel 4a. Aksesibilitas Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kondisi Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Aksesibilitas	Dapat diakses oleh semua orang (penyandang cacat, dan lansia)	Tersedia	*	

Tabel 4b. Aksesibilitas Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kondisi Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Aksesibiitas	Dapat diakses oleh semua orang (penyandang cacat, dan lansia)	Tersedia	*	
	Akses kendaraan bongkar muat barang, berada di lokasi yang tidak menimbulkan kemacetan	Tidak Ada		*
	Koridor dapat memberikan kemudahan sirkulasi pedagang dan pembeli	Tersedia, tetapi dipenuhi oleh alat percetakan		*
	Ada pegangan tangan di kanan dan kiri tangga	Tersedia, kondisi berkarat dan kotor	*	
	Terbuat dari bahan yang kuat dan tidak licin	Tersedia	*	

5. Area Parkir

Area parkir Pasr Ulekan tidak sesuai, kendaraan di parkir di sisi jalan sekunder dan sisi jalan lokal, yang dapat mengakibatkan kemacaetan. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 5.

Tabel 5a. Area Parkir Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kondisi Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Parkiran	Area parkir proposional dengan area Pasar	Tidak Tersedia		*
	Pemisah area antara parkir dengan wilayah dagang	Berada di Luar Pasar	*	

Tabel 5b. Area Parkir Pasar

	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kondisi Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Indikator	Area parkir proposional dengan area Pasar	Tidak Tersedia		*
	Pemisah area antara parkir dengan wilayah dagang	Berada di Luar Pasar	*	
	Memiliki tanda masuk dan keluar kendaraan	terdapat garis parkir	*	
	Dibedakan antara jalur masuk dan keluar	Masuk/Keluar di satu titik		*
	Parkir di pisahkan jenisnya (mobil, motor, sepeda, delman, becak)	hanya motor dan mobil	*	
	Area rata, tidak menyebabkan genangan dan mudah bersih	Berada di jalan aspal		*

6. *Amenities*

Pasar Ulekan memiliki 3 kamar mandi yang berada di lantai 2, kondisi kamar mandi kotor dan tidak terawat dan menimbulkan bau. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 6.

Tabel 6a. Kamar Mandi Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kondisi Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Kamar Mandi	Jumlah pedagang s/d 25, kamar mandi 1, toilet 1 - 26/50, kamar mandi 2, toilet , 51/100, kamar mandi 3, toilet 3	Kios berjumlah 342, tetapi toilet hanya 3 di lanati 2		*

Tabel 6b. Kamar Mandi Pasar

	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kondisi Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Indikator	- setiap penambahan 40-100 orang ditambah satu kamar mandi dan satu toilet.			
	Toilet gender dipisah dan dilengkapi simbol, dan letak terpisah dari penjumlahan	Tidak tersedia	*	
	toilet tersedia jamban leher angsa dilengkapi dengan tempat penampungan air.	tersedia	*	
	Penampungan air yang disediakan harus bersih dan bebas jentik	Tidak tersedia		*

Kinerja Technis

Kinerja teknis ditinjau berdasarkan fasilitasnya terdapat 5 indikator yaitu *physical safety, fire safety, electric safety, parking safety, dan security*

Physical Safety

Pasar Ulekan memiliki pembagian terhadap ruangnya, yang dibatasi dengan lorong ataupun akses tangga. Akan tetapi setiap sudut Pasar Ulekan tidak terlihat adanya alat keamanan/CCTV untuk memantau kegiatan atau perilaku di seluruh lingkup bangunan. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 7.

Tabel 7. Keamanan Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kondisi Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Keamanan Bangunan	Sistem pelengkap keamanan yang terdiri atas kamera dan perekam, difungsikan memantau dan mengirimkan sinyal video pada suatu ruang	Tidak ada CCTV		*

Fire Safety

Pasar Ulekan tidak memiliki alat pemadam kebakaran (alarm kebakaran, *hydrant*, tabung pemadam). Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 8.

Tabel 8. Alat Kebakaran Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Alat Kebakaran	Tersedia peralatan pemadam kebakaran yang cukup berfungsi serta tidak kadaluawarsa	Tidak Tersedia		*
	Tersedia hidran air dengan jumlah cukup	Tidak Tersedia		*
	Letak alat mudah dijangkau dan ada petunjuk arah penyelamatan diri	Tidak Tersedia		*
	Adanya prosedur penggunaan alat	Tidak Tersedia		*

Electric Safety

Kegiatan Pasar Ulekan pada 5 tahun terakhir yaitu sebagai sentra Percetakan, maka dari itu banyak diantaranya pelaku usaha yang menggunakan alat berat terhadap mesin-mesin percetakan. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 9.

Tabel 9. Alat Kelistrikan Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Kelistrikan	Pengamanan instalansi tenaga listrik (aman dari bahasa manusia dan makhluk hidup lainnya)	Kondisi kabel berantakan dan tidak tertata rapih		*

Parking safety

Keamanan parkir Pasar Ulekan memiliki 3 juru parkir yang diperuntukan untuk area parkir barat, utara, dan Timur. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 10.

Tabel 10. Keamanan Parkir Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Parkir	Menugaskan Juru Parkir	Tersedia	*	
	Menjaga keamanan, ketertiban, serta bertanggung jawab atas kendaraan perengkapannya.	Juru parkir di area berkerja sesuai jam operasial Pasar	*	
	Menyerahkan karcis parkir setiap kali memasuki lokasi parkir dan memungut retribusi	Tidak ada karcis di area parkiran		*

Security

Pasar Ulekan memiliki pos keamanan yang berada di bangunan bagian timur. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 11.

Tabel 11. Pos Keamanan Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Security	Tersedia pos dilengkapi personil dan peraltannya	Tersedia	*	
	Tersedia pos pelayanan kesehatan dn peralatan (P3) memadai	Tidak Tersedia		*

Kinejra Satisfaction

Kinerja kepuasan ditinjau berdasarkan fasilitasnya terdapat 3 indikator yaitu *lighting type, aesthetic, appearance*.

Lighting Type

Sumber cahaya Pasar Ulekan berasal dari cahaya alami (matahari, bintang) dan cahaya buatan (listrik dan non listrik). Pencahayaan lorong dan kios di Pasar Ulekan masih kurang.

Sumber cahaya listik belum membantu pencahayaan di sekitar bangunan, dan juga cahaya alami (sinar matahari) tertutup oleh terpal atau spanduk-spanduk besar yang menggantung di atas balkon. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 12.

Tabel 12. Penerangan Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Lighting Type	Intensitas harus cukup untuk melakukan pekerjaan	Pencahayaan belum cukup menerangi		*
	Pencahayaan cukup terang dan dapat melihat barang dagangan dengan jelas minimal 100 lux	Pencahayaan menggunakan watt seadanya untuk kios	*	

Aesthetic

Keberadaan Pasar Ulekan belum memperhatikan kebersihan dan kerapihan yang dapat mempengaruhi kenyamanan pengguna/pengunjung. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 13.

Tabel 13. Penampilan Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Aesthetic	Penerapan desain pada bentuk massa pemiliha nmaterial, pelatakan dan desain harus dapat merespon kondisi iklim	Desain Pasar dalah bangunan tua, sehingga memiliki kerusakan setiap titik		*
	Menciptakan keindahan sebuah struktur	Pasar tidak memiiki keidahan dari segi kebersihan/kerapihan	*	

Appearance

Tampilan visual mengacu pada sistem visual. Pasar Ulekan saat ini mengalami penurunan degradasi bangunan, karena belum adanya pemeliharaan preventif ataupun korektif. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 14.

Tabel 14. Visual Bangunan Pasar

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Appearance	Penerapan desain terhadap citra visual (Clarity, Boldnes, Investnese)	Kejelasan, ketajaman bangunan tidak memiliki citra visual yang baik, karena bangunan dalam kondisi rusak		*

Kinerja Enviromental

Pasar Ulekan dengan kegiatannya sebagai sentra Percetakan tentunya menghasilkan banyak sampah. tempat sampah tidak setiap kiosnya memilikinya, hal ini tidak bisa menampung sampah percetakan yang setiap harinya yang menumpuk. Berikut merupakan perbandingan kriteria dan kondisi eksisting Pasar di Tabel 15.

Tabel 15. Indoor Enviromental

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Kriteria Kinerja	
			Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
Inernal	Setiap kios/los/lorong tersedua tempat sampah basah dan kering	Tidak semua kios memiiki TPS, sehingga sampah terlihat depan kios/lorong		*
	Sampah diangkut minimal 1 x 24 jam	Sampah masih terlihat disekitar lantai, ruangan		*

Perbandingan kondisi eksisting Pasar Ulekan dengan kriteria atau persyaratan Pasar ideal juga didukung dengan hasil kuesioner yang diisi oleh pengguna dan pengunjung Pasar Ulekan. Berikut hasil kuesioner sesuai dengan empat dimensi *functional*, *technis*, *satisfaction*, dan *enviromental*.

Tabel 16a. Hasil kuesioner sesuai dengan empat dimensi *functional*, *technis*, *satisfaction*, dan *enviromental*

No.	Pernyataan	Mean
<i>Functional</i>		
1	Kondisi tembok Pasar Ulekan retak	4.1
2	Kondisi tembok Pasar Ulekan rembes	4.1
3	Kondisi tembok Pasar Ulekan lembab	4.1
4	Setiap kios di Pasar digunakan pedagang berjualan	2.4
5	Pasar Ulekan memiliki ruangan khusus merokok	1.8
6	Pasar Ulekan memiliki ruang terbuka hijau	1.8
7	Kondisi ventilasi udara disetiap lantai Pasar perlu dibersihkan	4.2
8	Pasar Ulekan memiliki akses darurat	2.3
9	Pasar Ulekan memiliki akses keluar masuk pengunjung di pintu utama	4.0
10	Kondisi tangga Pasar dalam keadaan baik	2.2
11	Keberadaan parkir Pasar di sisi jalan menimbulkan kemacetan	4.3
12	Area parkir di Pasar Ulekan dapat menampung lebih dari 50 kendaraan	4.2
13	Toilet pengunjung Pasar Ulekan sudah dibedakan sesuai dengan jenis kelamin	2.3
14	Kondisi kamar mandi Pasar Ulekan menimbulkan bau	4.1
Rata – Rata Fungsional		3.2
<i>Technis</i>		
15	Setiap ruangan di Pasar Ulekan memiliki alat keamanan cctv	1.8
16	Kondisi kabel listrik Pasar Ulekan tidak tertata rapih	4.2
17	Pasar Ulekan memiliki alat kebakaran yang tersedia dari lantai 1 hingga 3	2.0
18	Pasar Ulekan memiliki papan petunjuk arah darurat	1.8
19	Terdapat petugas di area parkir mobil/motor di Pasar Ulekan	4.2
20	Terdapat petugas keamanan di sekitar bangunan Pasar Ulekan	4.0
Rata-rata Technis		3.0
<i>Technis</i>		
21	Setiap ruangan di Pasar Ulekan memiliki alat keamanan cctv	1.8
22	Kondisi kabel listrik Pasar Ulekan tidak tertata rapih	4.2

Tabel 16b. Hasil kuesioner sesuai dengan empat dimensi *functional, technis, satisfaction, dan enviromental*

No.	Pernyataan	Mean
23	Peralatan dan perlengkapan melebihi kapasitas kios, sehingga mengganggu akses jalan	4.2
24	Tampilan visual Pasar Ulekan menarik	1.8
25	Kebersihan Pasar Ulekan dapat meningkatkan kenyamanan Pasar	4.1
26	Kerapihan Pasar Ulekan dapat meningkatkan kenyamanan Pasar	4.1
Rata-rata Satisfaction		3.0
Enviromental		
27	Limbah kertas Pasar Ulekan berserakan dan menumpuk	4.1
28	Kondisi udara di lingkungan luar menimbulkan polusi yang disebabkan oleh kendaraan	4.5
29	Kondisi akses jalan umum menimbulkan kebisingan	3.8
Rata-rata enviromental		4.1
Rata-rata Persepsi Pengunjung Terhadap Kinerja Aset Fasilitas Pasar Ulekan		3.4

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil evaluasi mengenai kinerja pada Pasar Ulekan Pagarsih Kota Bandung, menunjukkan bahwa Pasar Ulekan belum memenuhi ketersediaan fasilitas pada bangunan Pasar dan adanya beberapa ketidaksesuaian anatara kondisi eksisting dengan kriteria ideal pada setiap indikator, sehingga perlu dilakukannya perbaikan. Fasilitas yang masih jauh dari kriteria membuat penjual atau pembeli merasa tidak nyaman. Dilihat dari fisik bangunan, Pasar Ulekan belum melakukan perbaikan secara preventif atau korektif sejak berdirinya bangunan, sehingga menimbulkan kerusakan pada sturuktur, atap, tembok, dan fasilitas di dalamnya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Afriyanto Setya D, Dyah Titisari W. (2021). “Karakter Spasial Arsitektur Dalem Kabupaten Di Kota-Kota Pesisir Utara Jawa””. *PAWON Jurnal Arsitektur Vol 5, No 02, Desember 2023, Hal 267-282.*
- [2] BORTOLINI Rafaela et al, Facility managers’ perceptions on building performance assessment. (2018). “*Frontiers of Engineering Management, Vol 5, No 3 May 2018, Hal 324-333*”
- [3] Douglas, J. (1996). “Building performance and its relevance to facilities management. Facilities”, *Journal Of Facilities Manaement, Vol 14 (3-4), hal 23-32.*
- [4] Gopikrishnan, S., & Topkar, V. M. (2017). “Attributes and descriptors for building performance evaluation”. *HBRC Journal, Vol 13, No 3, Hal 291-296.*

- [5] John, D. Campbell., Andrew K.S. Joel McGlynn. 2011. *Asset Management Excellence: Optimizing Equipment Life-Cycle Decisions*. Second Edition. Boca Raton: CRC Press
- [6] Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor _ 519_Menkes_Sk_Vi_2008 Tentang Pasar Sehat
- [7] PUPR 24/08. Peraturan Pekerjaam Umum dan Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- [8] PERPRES 112/07. Peraturan Presiden Republik Indonesia tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern
- [9] Rosni, Arif Muhammad, dan Herdi, (2016), “Analisis Kondisi Sarana dan Prasarana Pasar Tradisionl Kampus Lalan Di Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan”. *Jurnal Geografi Vol 8 No, 2 Hal 113-123*.
- [10] SNI 8152-2015. SNI 8152-2015 tentang Pasr Rakyat
- [11] Sugiyama, A. Gima. (2013). *Manajemen Aset Pariwisata*. Guardaya Intimarta. Bandung.
- [12] Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta. Bandung.
- [13] Sugiyono (2015). *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*. Alfabeta. Bandung.
- [14] Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta. Bandung.
- [15] Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Alfabeta. Bandung.