

Evaluasi Kinerja Aset Gedung pada Balai Benih Hortikultura Margahayu Lembang

Evaluation of Building Assets Performance in Horticultural Seeds Center Margahayu Lembang

Putri Dewi Purnama^{1,a)} & Rd. Lutfi Adriansyah^{2,b)}

¹⁾*Manajemen Aset, Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung*

Koresponden : ^{a)}putri.dewi@polban.ac.id & ^{b)}rd.lutfi.mas18@polban.ac.id

ABSTRAK

Balai Benih Hortikultura Margahayu Lembang memiliki luas 46,250 m² yang terdiri dari aset lahan pembibitan tanaman dan bangunan yang dimiliki oleh Dinas Tanaman dan Holtikultura Jawa Barat dan dikelola oleh Satuan Pelayanan Balai Benih Holtikultura Jawa Barat. Kondisi eksisting aset bangunan yang berada di kawasan tersebut mengalami beberapa kerusakan meliputi keretakan, pudar, pecah pada pondasi, kolom, balok, atap, dinding, jendela, kusen, lantai, finishing, dan kurang terpelihara. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kinerja aset bangunan di Balai Benih Holtikultura Margahayu Lembang berdasarkan dimensi aspek fisik, aspek fungsi, aspek utilitas, dan aspek keuangan. Jenis pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Sedangkan jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Evaluasi kinerja aset bangunan berdasarkan observasi aspek fisik dan penilaian kerusakan bangunan menghasilkan bahwa kantor administrasi dan musholla mengalami rusak ringan, gudang mengalami rusak sedang, serta laboratorium dan greenhouse mengalami rusak berat.

Kata Kunci : Manajemen aset, Gedung, Evaluasi kinerja, Balai Benih Hortikultura Margahayu, Lembang

PENDAHULUAN

Aset adalah semua sumber ekonomi atau nilai suatu kekayaan yang dimiliki oleh seseorang atau instansi yang dapat dinilai secara finansial (Wahyuni dkk, 2020). Oleh karena itu, aset perlu dikelola dengan baik agar diperoleh pengelolaan aset yang efektif dan efisien serta menghasilkan kinerja aset yang baik. Selain itu, dengan adanya pengelolaan aset akan meningkatkan nilai suatu aset, yang mana aset memiliki tiga nilai, meliputi nilai ekonomi, nilai komersial, dan nilai tukar.

Provinsi Jawa Barat memiliki luas daerah berdasarkan data BPS tahun 2021 adalah 37.377,76 km². Provinsi ini berbatasan dengan Provinsi Jawa Tengah dan Provinsi DKI Jakarta. Sebagai salah satu provinsi yang terletak di Negara Indonesia, Provinsi Jawa Barat tentunya memiliki aset yang perlu dikelola. Aset balai benih adalah salah satu aset yang dimiliki oleh Provinsi Jawa Barat dan dikelola oleh salah satu Organisasi Perangkat Dinas (OPD) yaitu Dinas Tanaman Pangan dan Holtikultura Provinsi Jawa Barat.

Dari beberapa balai benih yang dikelola Dinas Tanaman Pangan dan Holtikultura Provinsi Jawa Barat, terdapat satu balai benih tanaman hortikultura yang saat ini dalam kondisi kurang terawat, yaitu Satuan Pelayanan (Satpel) Balai Benih Hortikultura Margahayu

Lembang. Satpel BBH Margahayu Lembang merupakan salah satu satuan pelayanan yang berada dibawah UPTD Balai Benih Hortikultura yang berada di daerah Margahayu Lembang.

Kawasan Satuan Pelayanan UPTD Balai Benih Hortikultura Margahayu Lembang memiliki luas 46,250 m² dan beralamat di Jalan Raya Tangkuban Perahu No. 89, Cikole, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, 40391. Lokasi aset memang berada di dataran tinggi yang memiliki 1.215meter diatas permukaan laut, berdasarkan elevasi tersebut menjadikan lokasi aset sesuai untuk dijadikan lokasi pembibitan. Kawasan Pembibitan Satpel BBH Margahayu Lembang termasuk dalam kawasan permukiman perdesaan menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Peraturan Daerah (perda) nomor 02 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Bandung Barat tahun 2009-2029.



Gambar 1. Kantor Satpel BBH Margahayu Lembang



Gambar 2. Kondisi Bangunan Satpel BBH Margahayu Lembang

Kondisi Bangunan kantor pada satpel Balai Benih Hortikultura masih terawat dengan baik seperti pada Gambar 1 tetapi kondisi bangunan yang lainnya mengalami beberapa permasalahan seperti cat tembok yang sudah mengelupas, lantai yang retak, pintu gudang

yang sudah mulai lapuk, atap dengan rangka yang keropos, bagian balok dan kolom bangunan yang rusak, atap yang hilang sebagian, dan tidak adanya daun pintu dan plafon berlubang seperti pada Gambar 2.

Banyaknya kerusakan dan kurangnya pemeliharaan terhadap aset fasilitas yang berada di kawasan satpel BBH Margahayu Lembang ini disebabkan karena Satpel BBH Margahayu Lembang tidak mempunyai anggaran secara mandiri sehingga untuk melakukan perawatan dan pemeliharaan aset yang ada menjadi terhambat karena harus menunggu pengajuan dari balai induk, dalam hal ini yaitu UPTD BBH Provinsi Jawa Barat yang berada di Pasirbanteng Kabupaten Sumedang.

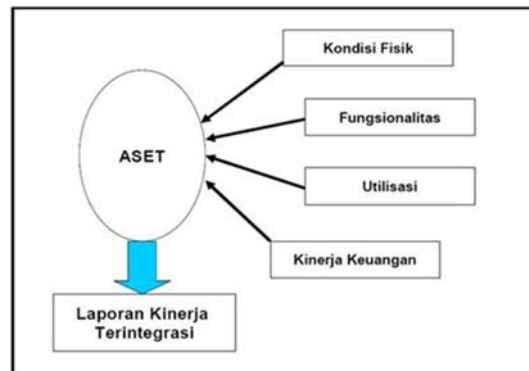
STUDI PUSTAKA

Aset adalah harta/kekayaan yang dimiliki oleh seseorang atau sekelompok orang demi menjalankan usahanya. Dengan demikian aset juga bisa dijadikan barang/modal. Barang yang dimaksud meliputi benda tidak bergerak (tanah dan atau bangunan) dan barang bergerak baik yang berwujud (tangible) maupun yang tidak berwujud (intangible), yang tercakup dalam aktiva/kekayaan atau harta kekayaan dari suatu perusahaan, badan usaha, institusi, atau individu perorangan (Siregar, 2018:178). Suatu organisasi baik itu pemerintah maupun swasta perlu mengoptimalkan seluruh aset yang dimiliki atau dikelolanya terutama untuk aset-aset yang memiliki potensi untuk dioptimalkan baik itu penggunaan dan pemanfaatan atas aset yang bersangkutan. Hal ini mengingat bahwa aset yang dimiliki atau dikelola organisasi/perusahaan memerlukan investasi dan biaya yang tidak sedikit, antara lain biaya pembangunan, pemeliharaan dan pengoperasian aset.

Manajemen aset adalah ilmu dan seni yang mempelajari tentang pengelolaan aset dari siklus perencanaan hingga penghapusan aset. Pengelolaan aset atau yang dikenal manajemen aset penting untuk sebuah organisasi baik swasta maupun negeri. Beberapa arti penting dari manajemen aset adalah untuk mengetahui nilai sisa aset, nilai dan kondisi aset terkini, dan juga untuk mengurangi biaya aset yang timbul secara tak terduga dari analisis umur aset. Sedangkan menurut Hasting (2010) "Asset Management is the set of activities associated with identifying what assets needed, identifying funding requirements, acquiring assets, providing logistic and maintenance support system for assets, disposing or renewing assets so as to effectively and efficiently meet the desire objective." Menurut Sugiama (2013:16) secara umum tujuan manajemen aset adalah untuk pengambilan keputusan yang tepat agar aset yang dikelola berfungsi secara efektif, efisien dan bernilai tinggi. Efektif artinya pengelolaan aset dapat mencapai tujuan yang diharapkan organisasi bersangkutan. Efisien berarti bahwa dalam pengelolaan aset menggunakan sumber daya serendah mungkin untuk menghasilkan output yang tinggi atau efisien berarti ratio yang tinggi antara output dengan input.

Hastings (2010), menjelaskan bahwa aset dibagi menjadi 2 (dua) yaitu aset tetap (Fixed Asset) dan aset lancar (Current Asset). Jenis aset meliputi aset tetap dan aset lancar. Aset tetap memiliki wujud fisik yang dapat dilihat dan disentuh serta memiliki umur lebih dari satu tahun. Sedangkan aset lancar adalah aset yang memiliki umur kurang dari satu tahun dan juga merupakan penyokong kegiatan operasional, contohnya uang tunai/cash, persediaan barang, dan lain sebagainya. Aset terbagi dalam 5 (lima) jenis yaitu Aset Real Estates dan Fasilitas, Mesin dan Produksi, Mobile Assets, Infrastruktur, dan Teknologi Informasi (Campbell, 2011). Siklus Manajemen Aset menurut Campbell (2011) menunjukkan 8 (delapan) tahapan yang mencakup strategy (proses menentukan strategi atas aset), plan (merencanakan aset), evaluate/design (mengevaluasi atau desain aset), create procure (melakukan pengadaan aset), operate (mengoperasikan aset), maintain (memelihara aset), modify (merejuvenasi aset), dan dispose (menghapus aset).

Menurut Hariyono (2007:46) Evaluasi aset adalah kegiatan untuk menentukan apakah kinerja aset memadai untuk mendukung strategi penyediaan pelayanan yang telah ditentukan. Tujuan dari evaluasi kinerja ini adalah untuk menghasilkan nilai tertinggi dari aset dan meminimalisir biaya yang tak terduga dari penggunaan aset, serta memberikan pelayanan yang optimal bagi pengguna aset. Lebih jelasnya dapat dilihat dari Gambar 3 berikut :



Gambar 3. Kinerja Aset

Maka dapat disimpulkan, pengertian dari evaluasi aset itu sendiri adalah suatu proses mengukur dengan membandingkan kondisi existing dan standar kinerja aset yang ada, misal dari teori ataupun dari peraturan, sehingga bisa memperoleh hasil kinerja dari suatu aset (baik ataupun buruk). Hasil dari evaluasi ini untuk memberikan solusi dalam menciptakan pengelolaan aset yang baik, efektif, efisien dan bernilai tinggi pada organisasi swasta maupun pemerintah. Berdasarkan gambar 3 diatas, bisa disimpulkan juga bahwa untuk menghasilkan laporan evaluasi, ada empat aspek yang perlu diperhitungkan, yang meliputi aspek fisik, aspek fungsional, aspek utilitas, dan aspek keuangan. Selain itu hal ini juga didukung oleh penelitian Priyatiningih & Sutrisno (2014), terdapat empat aspek yang diukur dalam kinerja aset, yaitu kondisi fisik, fungsi, utilitas dan kinerja keuangan.

1. Kondisi Fisik

Suatu aset perlu dipertahankan dalam kondisi yang memadai untuk memenuhi sasaran dan tujuan yang relevan. Aspek fisik dapat dilakukan dengan cara:

- a. Menetapkan kondisi aset sesuai dengan persyaratan pemberian layanan.
- b. Memeriksa aset dan membandingkan kondisi yang sebenarnya dengan kondisi yang dibutuhkan.
- c. Memprakirakan kondisi aset di masa depan.

Pada kawasan pembibitan, terdapat 2 (dua) indikator yang diukur dalam aspek fisik yaitu sarana dan prasarana kawasan hortikultura dan sarana dan prasarana pengujian mutu benih.

2. Fungsionalitas

Aspek Fungsionalitas memberikan definisi bahwa setiap aset bisa digunakan dengan optimal sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya (tupoksi). Aspek fungsi dapat dilakukan dengan cara:

- a. Menentukan peran yang dijalankan aset dalam mencapai hasil dari layanan yang diberikan.
- b. Menentukan karakteristik fungsional dari aset yang dibutuhkan untuk mendukung kegiatan yang spesifik.

Indikator fungsi adalah mengukur aspek-aspek yang berkaitan dengan misi organisasi atau bisnis, ruangan, karyawan, dan fasilitas pendukung lainnya (Lavy dkk, 2010).

3. Utilitas

Sedangkan aspek utilitas memberikan pengertian bahwa ketika suatu aset sudah digunakan sesuai tujuannya maka baru bisa dimanfaatkan. Dengan demikian, produktivitas aset bisa diwujudkan secara efektif. Hal ini dapat dilakukan dengan cara:

- a. Mempertimbangkan seberapa sering aset digunakan dan apakah produktifitasnya dapat ditingkatkan.
- b. Mengidentifikasi aset yang kurang dimanfaatkan dan tentukan alasan mengapa aset tersebut kurang dimanfaatkan (pertimbangkan kemungkinan kendala fisik, keusangan teknologi, dan kendala manajemen).
- c. Meninjau pemanfaatan aset setiap tahun.

4. Keuangan

Aspek keuangan yang dievaluasi yaitu mengenai biaya yang muncul dalam proses pengelolaan aset, Tingkat pengembalian modal jika aset tersebut dibeli untuk kepentingan bisnis/operasional, serta nilai residu yang diperoleh akibat penggunaan aset. Hal ini dapat dilakukan dengan cara:

- a. Memantau dan menilai biaya operasional dan proyeksi arus kas saat ini, termasuk belanja modal.
- b. Menentukan tingkat pengembalian saat ini dan proyeksi di masa yang akan datang dari aset.
- c. Menggunakan analisis Discounted Cash Flow untuk mengukur Net Present Value dan Internal Rate of Return dari aset.

Aspek keuangan untuk instansi Pemerintahan dapat diukur dengan rasio efektivitas dan rasio efisiensi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Rasio efektivitas pendapatan asli daerah digunakan untuk menunjukkan kemampuan pemerintah daerah dalam mengatur penerimaan pendapatan asli daerah sesuai target.

METODE PENELITIAN

Objek pada penelitian ini adalah sebuah Balai Benih Holtikultura yang beralamat di Jalan Raya Tangkuban Perahu No. 89, Cikole, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, 40391. Setiap lahan memiliki peruntukannya masing-masing, yakni lahan perkebunan, lahan pertanian, lahan permukiman, dan lainnya sesuai dengan pemanfaatannya. Begitu juga dengan bangunan seperti bangunan kantor, gudang dan yang lainnya. Pemanfaatan lahan merupakan perlakuan manusia terhadap lahan sebagai upaya manusia dalam memenuhi kebutuhan. Lahan termasuk kedalam *fix asset* (aset tetap) karena wujud fisiknya dapat dilihat dan jangka waktu penggunaannya lebih dari satu tahun. Lahan dan bangunan ini juga termasuk ke dalam jenis aset real estate and facilities sebagaimana yang dikemukakan oleh Campbell (2011).

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif, Jenis pendekatan dalam penelitian ini yaitu pendekatan kuantitatif dan pendekatan kualitatif. Berdasarkan hal tersebut didukung juga dengan yang dikemukakan oleh Sugiyono (2011) bahwa metode penelitian kualitatif digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dengan pengambilan sampel sumber data dan metode penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi. Penelitian ini juga menggunakan metode penelitian kuantitatif, dimana penelitian yang bermula dari teori yang dibuktikan dengan data lapangan karena melakukan perhitungan berupa pengujian hipotesis dengan melakukan pengolahan dan menggunakan teknik atau prosedur pengukuran yang spesifik seperti melakukan penilaian kondisi bangunan di BBH Margahayu Lembang. Biasanya penelitian metode kuantitatif bersifat jelas dan terperinci.

Sedangkan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Observasi ilmiah dan wawancara merupakan teknik pengumpulan data primer.

Sedangkan teknik pengumpulan data sekunder yaitu studi dokumentasi melalui kamera, recorder, buku tulis dan handphone. Jadi kesimpulannya adalah

1. Observasi, yaitu melakukan pengamatan terhadap lapangan, diperoleh informasi dengan meninjau langsung dan mengidentifikasi kondisi eksisting Aset Bangunan di Satpel BBH Margahayu Lembang.
2. Wawancara, yakni dengan mengajukan beberapa pertanyaan terstruktur kepada pengelola barang Dinas Tanaman Pangan dan Holtikultura Provinsi Jawa Barat dan koordinator pada Satpel BBH Margahayu Lembang.
3. Studi Dokumentasi dengan mengambil data berupa foto objek penelitian berdasarkan kondisi eksisting bangunan dari kawasan pembibitan tanaman tersebut.

Pengukuran variabel untuk evaluasi kinerja dalam penelitian ini yakni ada empat aspek meliputi aspek fisik, aspek fungsional, aspek utilitas dan aspek keuangan. Pada penelitian ini hanya menggunakan pengukuran aspek fisik karena objek penelitian ini hanya bangunan di BBH Margahayu Lembang. Operasional variabel dari aspek fisik dari satpel Balai Benih Hortikultura Margahayu Lembang seperti terlihat pada tabel 1.

Tabel 1. Operasional Variabel

Variabel	Dimensi	Indikator	Pernyataan	Teknik Pengumpulan Data
Kinerja Aset (Priyatningsih & Sutrisno, 2014)	1. Fisik Kategori ini adalah keadaan fisik sebuah bangunan dalam hal kesesuaian (seberapa baik bangunan tersebut mendukung fungsi yang diinginkan) Lavy dkk, 2010)	1.1 Bangunan	1.1.1 Kondisi pondasi bangunan di BBH	Observasi
			1.1.2 Kondisi kolom bangunan di kawasan BBH	Observasi
			1.1.3 Kondisi balok bangunan di kawasan BBH	Observasi
			1.1.4 Kondisi pelat lantai bangunan di kawasan BBH	Observasi
			1.1.5 Kondisi atap bangunan di kawasan BBH	Observasi
			1.1.6 Kondisi dinding bangunan di kawasan BBH	Observasi
			1.1.7 Kondisi plafond bangunan di kawasan BBH	Observasi
			1.1.8 Kondisi jendela, pintu dan kusen bangunan di kawasan BBH	Observasi
			1.1.9 Kondisi lantai bangunan di kawasan BBH	Observasi
			1.1.10 Kondisi finishing bangunan di kawasan BBH	Observasi

ANALISIS PENELITIAN

Hasil dari penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Kondisi Fisik Bangunan BBH

Evaluasi kinerja aset berdasarkan aspek fisik adalah terkait bangunan di Balai Benih Holtikultura Margahayu Lembang yaitu melakukan evaluasi terhadap kondisi pondasi, kolom, balok, pelat lantai, atap, dinding, plafond, jendela, pintu, kusen, lantai, dan finishing.

a. Kantor Administrasi

Bangunan yang pertama adalah kantor administrasi, kondisi eksisting dari kantor administrasi dari pondasi masih terlihat baik dan rata tidak ada penurunan atau pondasi yang miring. Kolom terdapat delapan sudut kolom, yang mengalami pecah rambut terdapat satu kolom. Balok pada bangunan terdapat sepuluh kolom dengan terdapat sedikit retak pada dua kolom. Pelat lantai pada bangunan tidak ada kerusakan. Atap pada bangunan mulai mengalami perubahan warna pada lapisan atap dan ada beberapa genteng yang terlepas dari dudukannya. Plafond terdapat penutup langit-langit yang terbuka. Kusen terdapat dua buah kusen pada bangunan yang mengalami pemudaran dari empat belas kusen, kaca pada bangunan dan pintu pada bangunan mengalami pemudaran warna. Dinding terdapat retak rambut dipermukaan dinding dan perubahan warna cat yang meluas karena cuaca. Lantai bangunan terdapat goresan akibat gesekan dari benda keras. Finishing pada bangunan terdapat plesteran yang mengelupas.

Tabel 2. Penilaian Kerusakan Bangunan Kantor Administrasi

KOMPONEN	SUB KOMPONEN	SATUAN	JUMLAH	BOBOT	KLASIFIKASI KERUSAKAN		TINGKA T KERUSAKAN	
					1	2		
					0,20	0,40		
	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1.1)	
PCNDASI	Pondasi	estimasi			Tidak ada kerusakan	0%	Hitung Kerusakan Komponen Lain	
STRUKTUR	Kolom	unit	8,00		1,00	0,03	3%	
	Balok	unit	10,00		2,00	0,04	4%	
	Pelat	unit	4,00		1,00	0,05	5%	
							12% Hitung Kerusakan Komponen Lain	
ATAP		%			40%	0,08	8,00% Hitung Kerusakan Komponen Lain	
PLAFOND		%	8		35%	0,07	0,56%	
DINDING	Batu bata/Partisi	%	6,25		1%	0,00	0,20%	
	Kaca	unit	14	1,25	2,00	0,03	0,04%	
	Pintu	unit	2	1	1,00	0,10	0,10%	
	Kusen	unit	6	1,5	1,00	0,03	0,05%	
LANTAI	Penutup Lantai	%	10		10%	0,02	0,20%	
UTILITAS	Instalasi Listrik	estimasi	5		Tidak ada kerusakan		0,00%	
	Instalasi Air	estimasi	1,5		tidak ada kerusakan		0,00%	
	Drainase Limbah	m	1	1,5		0,00	0,00%	
FINISHING	Finishing Langit-langit	%	4		20%	0,04	0,16%	
	Finishing Dinding	%	7		20%	0,04	0,28%	
	Finishing Kusen/Pintu	unit	6	4	2,00	0,07	0,27%	
							21,4%	Rusak Ringan

Sumber: Permen PU No.24 Tahun 2008

Berdasarkan deskripsi penjelasan kondisi bangunan kantor administrasi dapat ditarik kesimpulan dari penilaian kerusakan bangunan berdasarkan perhitungan penilaian kerusakan bangunan dan dikategorikan untuk kantor administrasi adalah rusak ringan.

b. Laboratorium

Laboratorium biasanya dibuat untuk memungkinkan dilakukannya kegiatan- kegiatan tersebut secara terkendali. Balai benih hortikultura Margahayu Lembang memiliki kondisi penurunan pondasi secara rata, beberapa kolom dan balok mengalami keretakan, flens atap sobek dan patah pada sambungan kerangka atap, plesteran retak dan lapisan cat mengelupas, penutup langit-langit terlepas pada plafond, terdapat pecahan pada kaca jendela dan kusen yang keropos, penutup lantai sebagian terlepas.

Tabel 3. Penilaian Kerusakan Bangunan Laboratorium

NO KOMPONEN	SUB KOMPONEN	SATUAN	JUMLAH	BOBOT	KLASIFIKASI KERUSAKAN		TINGKAT KERUSAKAN	
					1	2		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(11)	
						0,20	0,40	
1	PONDASI	Pondasi	estimasi			Penurunan merata pada seluruh struktur bangunan	20%	Hitung Kerusakan Komponen Lain
2	STRUKTUR	Kolom	unit	8,00		3,00	0,06	8%
		Balok	unit	10,00		3,00	0,06	6%
		Pelat	unit	4,00		0,00	0,00	0%
3	ATAP		%			0,00	25%	Hitung Kerusakan Komponen Lain
4	PLAFOND		%	8		0,00	15%	0,48%
5	DINDING	Batu bata/Partisi	%	6,25		0,00	15%	6,00%
		Kaca	unit	14	1,25	0,00	4,00	0,14%
		Pintu	unit	2	1	2,00	0,20	0,20%
		Kusen	unit	6	1,5	6,00	0,20	0,30%
6	LANTAI	Penutup Lantai	%	10		0,00	15%	0,60%
7	UTILITAS	Instalasi Listrik	estimasi	5		Tidak ada kerusakan		0,00%
		Instalasi Air	estimasi	1,5		tidak ada kerusakan		0,00%
		Drainase Limbah	m ²	1	1,5		0,00	0,00%
8	FINISHING	Finishing Langit-langit	%	4		20%	0,04	0,16%
		Finishing Dinding	%	7		20%	0,04	0,28%
		Finishing Kusen/Pintu	unit	6	4	2,00	0,07	0,27%
							51,9%	Rusak Berat

Sumber : Permen PU No.24 Tahun 2008

Berdasarkan deskripsi penjelasan kondisi bangunan laboratorium dapat ditarik kesimpulan dari penilaian kerusakan bangunan berdasarkan perhitungan penilaian kerusakan bangunan dan dikategorikan untuk laboratorium adalah rusak berat.

c. Gudang

Gudang adalah sebuah ruangan yang digunakan untuk menyimpan berbagai macam barang. Gudang di Balai Benih Hortikultura tersebut berfungsi sebagai tempat penyimpanan sementara hasil produksi Balai Benih Hortikultura. Gudang tersebut memiliki kondisi kolom dan balok yang sedikit retak pada beberapa bagian, atap dan dinding yang sudah memudar, plafond yang terkelupas, jendela yang pecah dan kusen keropos, lantai mengalami keretakan serta finishing juga.

Tabel 4. Penilaian Kerusakan Bangunan Gudang

NO KOMPONEN	SUB KOMPONEN	SATUAN	JUMLAH	BOBOT	KLASIFIKASI KERUSAKAN		TINGKAT KERUSAKAN	
					1	2		
					0,20	0,40		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	
1	PONDASI	Pondasi	estimasi			Tidak ada kerusakan	0%	
2	STRUKTUR	Kolom	unit	8,00	2,00	0,05	5%	
		Balok	unit	10,00	2,00	0,04	4%	
		Pelat	unit	4,00		0,00	0%	
3	ATAP		%		40%	0,08	8,00%	
4	PLAFOND		%	8		0,00	40% 1,28%	
5	DINDING	Batu bata/Partisi	%	6,25	0,00	30%	12,00% 12%	
		Kaca	unit	14 1,25	0,00	8,00	0,29%	
		Pintu	unit	2 1	0,00	1,00	0,20%	
		Kusen	unit	6 1,5	0,00	4,00	0,40%	
6	LANTAI	Penutup Lantai	%	10	0,00	40%	1,60%	
7	UTILITAS	Instalasi Listrik	estimasi	5		Tidak ada kerusakan	0,00%	
		Instalasi Air	estimasi	1,5		tidak ada kerusakan	0,00%	
		Drainase Limbah	m ³	1 1,5		0,00	0,00%	
8	FINISHING	Finishing Langit-langit	%	4	20%	0,04	0,16%	
		Finishing Dinding	%	7	20%	0,04	0,28%	
		Finishing Kusen/Pintu	unit	6 4	2,00	0,07	0,27%	
							33,5%	Rusak Sedang

Sumber: Permen PU No.24 Tahun 2008

Berdasarkan deskripsi penjelasan kondisi bangunan gudang dapat ditarik kesimpulan dari penilaian kerusakan bangunan berdasarkan perhitungan penilaian kerusakan bangunan dan dikategorikan untuk gudang adalah rusak sedang.

d. *Greenhouse* (Rumah Kaca)

Greenhouse atau rumah kaca adalah sebuah bangunan di mana tanaman dibudidayakan. Bangunan tersebut menjadi bangunan utama untuk melakukan operasional Balai Benih Holtikultura Margahayu Lembang. Green house atau rumah kaca berada dalam kondisi pondasi turun dengan merata, kolom dan balok mengalami retak, atap hancur sebagian, dinding mengalami keretakan, plafond hancur sebagian, jendela pecah dan kusen keropos, lantai sebagian terkelupas, finishing mengalami keretakan.

Tabel 5. Penilaian Kerusakan Bangunan Greenhouse

NO KOMPONEN	SUB KOMPONEN	SATUAN	JUMLAH	BOBOT	KLASIFIKASI KERUSAKAN		TINGKAT KERUSAKAN	
					1	2		
					0,20	0,40		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	
1	PONDASI	Pondasi	estimasi			Penurunan merata pada seluruh struktur bangunan	20%	
2	STRUKTUR	Kolom	unit	8,00	5,00	0,13	13%	
		Balok	unit	10,00	3,00	0,06	6%	
		Pelat	unit	4,00		0,00	0%	
3	ATAP		%			0,00	35% 14,00%	
4	PLAFOND		%	8		0,00	40% 1,28%	
5	DINDING	Batu bata/Partisi	%	6,25	30%	0,06	6,00% 6%	
		Kaca	unit	14 1,25	0,00	8,00	0,29%	
		Pintu	unit	2 1	1,00	0,10	0,10%	
		Kusen	unit	6 1,5	4,00	0,13	0,20%	
6	LANTAI	Penutup Lantai	%	10		0,00	40% 1,60%	
7	UTILITAS	Instalasi Listrik	estimasi	5		Tidak ada kerusakan	0,00%	
		Instalasi Air	estimasi	1,5		tidak ada kerusakan	0,00%	
		Drainase Limbah	m ³	1 1,5		0,00	0,00%	
8	FINISHING	Finishing Langit-langit	%	4	20%	0,04	0,16%	
		Finishing Dinding	%	7	20%	0,04	0,28%	
		Finishing Kusen/Pintu	unit	6 4	2,00	0,07	0,27%	
							62,7%	Rusak Berat

Sumber : Permen PU No.24 Tahun 2008

Berdasarkan deskripsi penjelasan kondisi bangunan greenhouse dapat ditarik kesimpulan dari penilaian kerusakan bangunan berdasarkan perhitungan penilaian kerusakan bangunan dan dikategorikan untuk greenhouse adalah rusak berat.

e. Mushalla

Bangunan musholla di Balai Benih Holtikultura Margahayu Lembang untuk memfasilitasi ruang untuk beribadah khususnya untuk umat muslim. Musholla tersebut memiliki kondii atap dan dinding yang mulai memudar, plafond terkelupas, jendela, pintu, kusen yang memudar, lantai tergores oleh benda keras, dan finishing mengalami retak rambut.

Tabel 6. Penilaian Kerusakan Bangunan Musholla

NO KOMPONEN	SUB KOMPONEN	SATUAN	JUMLAH	BOBOT	KLASIFIKASI KERUSAKAN		TINGKAT KERUSAKAN	
					1	2		
					0,20	0,40		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	
1	PONDASI	Pondasi	estimasi			Tidak ada kerusakan	0%	
							Hitung Kerusakan Komponen Lain	
2	STRUKTUR	Kolom	unit	8,00		0,00	0%	
		Balok	unit	10,00		0,00	0%	
		Pelat	unit	4,00		0,00	0%	
							Hitung Kerusakan Komponen Lain	
3	ATAP		%			40%	0,08	
							8,00%	
4	PLAFOND		%			35%	0,07	
							0,56%	
5	DINDING	Batu bata/Partisi	%		6,25	30%	0,06	
		Kaca	unit	14	1,25	5,00	0,07	
		Pintu	unit	2	1	1,00	0,10	
		Kusen	unit	4	1,5	2,00	0,10	
							0,15%	
6	LANTAI	Penutup Lantai	%		10	30%	0,06	
							0,60%	
7	UTILITAS	Instalasi Listrik	estimasi		5	Tidak ada kerusakan	0,00%	
		Instalasi Air	estimasi		1,5	Tidak ada kerusakan	0,00%	
		Drainase Limbah	m ²	1	1,5		0,00	
							0,00%	
8	FINISHING	Finishing Langit-langit	%		4	25%	0,05	
		Finishing Dinding	%		7	35%	0,07	
		Finishing Kusen/Pintu	unit	4	4	2,00	0,10	
							0,40%	
							16,6%	Rusak Ringan

Sumber: Permen PU No.24 Tahun 2008

Berdasarkan deskripsi penjelasan kondisi bangunan dapat ditarik kesimpulan dari penilaian kerusakan bangunan berdasarkan perhitungan penilaian kerusakan bangunan dan dikategorikan untuk musholla adalah rusak ringan.

2. Definisi Masalah

Definisi masalah menjelaskan tentang pernyataan masalah berdasarkan evaluasi kinerja aset bangunan yang dilakukan di Balai Benih Holtikultura Margahayu Lembang, berikut adalah definisi masalah berdasarkan aspek evaluasi kinerja aset bangunan:

a. Kantor Administrasi

Kondisi fisik khususnya pada aset bangunan kantor administrasi setelah dilakukan observasi dan estimasi perhitungan penilaian kerusakan bangunan dengan persentase nilai kerusakan 21,4% dan termasuk dalam kategori rusak ringan. Kantor administrasi yang mengalami rusak ringan berarti membutuhkan rehabilitasi aset untuk memulihkan kondisi aset kedalam kondisi yang baik. Perhitungan penilaian kerusakan bangunan tersebut dinilai berdasarkan observasi kondisi eksisting beberapa aspek yakni pondasi, balok, kolom, atap, plafond, dinding, jendela, pintu, kusen, lantai dan finishing.

b. Laboratorium

Kondisi fisik khususnya pada aset bangunan laboratorium setelah dilakukan observasi dan estimasi perhitungan penilaian kerusakan bangunan dengan persentase nilai kerusakan 51,9% dan termasuk dalam kategori rusak berat. Laboratorium yang mengalami kondisi rusak berat berarti membutuhkan renovasi dengan disesuaikan pada standar laboratorium khususnya laboratorium tanaman hortikultura. Perhitungan penilaian kerusakan bangunan tersebut dinilai berdasarkan observasi kondisi eksisting beberapa aspek yakni pondasi, balok, kolom, atap, plafond, dinding, jendela, pintu, kusen, lantai dan finishing.

c. Gudang

Kondisi fisik khususnya pada aset bangunan gudang pembibitan setelah dilakukan observasi dan estimasi perhitungan penilaian kerusakan bangunan dengan persentase nilai kerusakan 33,5% dan termasuk dalam kategori rusak sedang. Gudang yang mengalami rusak sedang berarti membutuhkan rehabilitasi aset untuk memulihkan kondisi aset kedalam kondisi yang baik. Perhitungan penilaian kerusakan bangunan tersebut dinilai berdasarkan observasi kondisi eksisting beberapa aspek yakni pondasi, balok, kolom, atap, plafond, dinding, jendela, pintu, kusen, lantai dan finishing.

d. *Greenhouse*

Kondisi fisik khususnya pada aset bangunan greenhouse/rumah kaca setelah dilakukan observasi dan estimasi perhitungan penilaian kerusakan bangunan dengan persentase nilai kerusakan 62,7% dan termasuk dalam kategori rusak berat. Greenhouse yang mengalami rusak berat berarti membutuhkan renovasi aset untuk memulihkan kondisi aset kedalam kondisi yang baik. Perhitungan penilaian kerusakan bangunan tersebut dinilai berdasarkan observasi kondisi eksisting beberapa aspek yakni pondasi, balok, kolom, atap, plafond, dinding, jendela, pintu, kusen, lantai dan finishing.

e. Mushalla

Kondisi fisik khususnya pada aset bangunan musholla setelah dilakukan observasi dan estimasi perhitungan penilaian kerusakan bangunan dengan persentase nilai kerusakan 16,6% dan termasuk dalam kategori rusak ringan. Musholla yang mengalami rusak ringan berarti membutuhkan rehabilitasi aset untuk memulihkan kondisi aset kedalam kondisi yang baik. Perhitungan penilaian kerusakan bangunan tersebut dinilai berdasarkan observasi kondisi eksisting beberapa aspek yakni pondasi, balok, kolom, atap, plafond, dinding, jendela, pintu, kusen, lantai dan finishing.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis kinerja kelima Bangunan Gedung di Balai Benih Margahayu Lembang dapat ditarik kesimpulan bahwa Laboratorium dan Green House mengalami rusak berat. Hal ini menjadi fokus utama dalam melakukan perbaikan Bangunan Gedung.

Berdasarkan kesimpulan diatas, terdapat beberapa indikasi masalah setelah dilakukannya evaluasi kinerja aset bangunan di BBH Margahayu Lembang yang ditinjau dari aspek fisik bangunan yakni pondasi, balok, kolom, atap, plafond, dinding, jendela, pintu, kusen, lantai dan finishing. Saran yang dapat diberikan yaitu dengan melakukan analisis perencanaan untuk renovasi aset bangunan di BBH untuk memaksimalkan kinerja bangunan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

[1] Campbell, John D., Jardine, Andrew K. S., & McGlynn, Joel. (2011). *Asset Management*

- Excellence: Optimizing Equipment Life-Cycle Decisions. Second Edition.* Taylor & Francis Group. Boca Raton.
- [2] Hariyono, Arik. (2007). *Prinsip & Teknik Manajemen Kekayaan Negara*. Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Umum. Jakarta.
- [3] Hastings, Nicholas A. J. (2010). *Physical Asset Management*. Springer. London.
- [4] Lavy, S., Garcia, J. A., & Dixit, M. K. (2010). “Establishment of KPIs for facility performance measurement: review of literature”. *Facilities*, Vol. 28, No. 9/10. July 2010.
- [5] Karnawati dkk. (2020). “Analisis Kinerja Aset Destinasi Wisata Waduk, Studi Kasus: Waduk Cijere, Kabupaten Bandung”. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, Vol 4, No.4. Oktober 2020.
- [6] PerMenPU 24/08. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan Gedung*.
- [7] Priyatiningasih, K., & Sutrisno, M. (2014). “Hubungan Kualitas Jasa Berbasis Servperff dengan Evaluasi Kinerja Aset pada Aset Infrastruktur Jalan di Jawa Barat”. *In Prosiding Industrial Research Workshop and National Seminar*, Bandung : 7 April 2014. Hal. 276-283.
- [8] Siregar, Doli D. (2018). *Manajemen Aset*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- [9] Sugijama, A Gima. (2013). *Manajemen Aset Pariwisata: Pelayanan Berkualitas agar Wisatawan Puas dan Loyal*. Guardaya Intimarta. Bandung.
- [10] Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Administrasi*. CV. Alfabeta. Bandung
- [11] Wahyuni, Sri., & Khoirudin, Rifki. (2008). *Pengantar Manajemen Aset*. Nasmedia Pustaka.