

Evaluasi Kinerja Aset Bangunan Pasar Gede Cilacap

The Evaluation of Building Asset Performance in Pasar Gede Cilacap

Elsa Indriani^{1,a)} & Koernia Purwihartuti^{2,b)}

¹⁾Program Studi Manajemen Aset, Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung

²⁾Program Studi Manajemen Aset, Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung

Koresponden: ¹⁾elsa.indriani.mas19@polban.ac.id

ABSTRAK

Pasar Gede Cilacap merupakan pasar rakyat tipe I (satu) milik Pemerintah Kabupaten Cilacap yang dikelola oleh Dinas Perdagangan Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Kabupaten Cilacap. Berdasarkan observasi pendahuluan ditemukan beberapa indikasi permasalahan seperti kondisi bangunan pasar yang kumuh dan tidak terawat, sarana dan prasarana yang rusak, bangunan pasar luas namun banyak area pedagang yang kosong dan terbengkalai, sampah menumpuk di sekitar ruang dagang, penerapan zonasi yang belum menyeluruh, serta penataan tempat parkir yang kurang teratur. Oleh karena itu, tujuan penelitian studi kasus ini adalah untuk mengetahui kinerja aset bangunan di Pasar Gede Cilacap berdasarkan teori serta peraturan yang berlaku. Adapun evaluasi kinerja aset dibahas berdasarkan enam dimensi atau area kinerja yakni Kesesuaian, Efektivitas Penggunaan, Aksesibilitas, Zonasi, Fasilitas dan Infrastruktur, serta Kenyamanan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Sedangkan teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, kuesioner, dan studi dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis data kualitatif dan kuantitatif, dengan teknik pengambilan sampel untuk responden menggunakan *nonprobability sampling*. Berdasarkan hasil evaluasi yang dilakukan diketahui bahwa kinerja aset bangunan belum memenuhi standar kapasitas sebagai pasar tipe I dan tata bangunan. Kondisi pasar yang belum bebas dari sampah dan genangan juga perlu ditindaklanjuti. Selain itu terdapat juga fasilitas yang belum tersedia dan belum optimalnya tingkat penggunaan ruang dagang.

Kata Kunci : manajemen aset, evaluasi kinerja aset, pasar tradisional

PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi di suatu wilayah dipengaruhi oleh beberapa aktivitas salah satunya adalah aktivitas perdagangan atau jual beli. Adapun untuk mewadahi aktivitas ekonomi tersebut diperlukan suatu aset fasilitas yaitu pasar. Pasar dapat dipahami sebagai tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi (Suartha, 2016). Hampir seluruh wilayah di Indonesia terdapat sarana pasar. Masyarakat biasa mengenal pasar dalam dua jenis yakni pasar tradisional dan pasar modern. Keberadaan pasar khususnya pasar tradisional sangat penting karena dapat menunjang pertumbuhan ekonomi dengan menciptakan lapangan kerja serta menjadi salah satu fasilitas penunjang infrastruktur suatu kota (Irwin, 2014; Adiyadna & Setiawina, 2015). Namun, saat ini kehadiran pasar modern (*supermarket, hypermarket, minimarket*) semakin bermunculan dan dianggap telah menyudutkan keberadaan pasar tradisional di perkotaan. Para konsumen kini lebih tertarik pada pasar modern yang dikemas dengan tata ruang yang nyaman, bersih, sejuk, dan pelayanan yang ramah sehingga mereka tidak lagi disuguhi pengalaman berbelanja dengan suasana yang kotor, panas, sumpek, dan becek (Fathia dalam Kompasiana.com, 2015).

Meskipun pasar modern semakin bermunculan dan berkembang secara intens namun masih ada sebagian masyarakat yang memilih untuk berbelanja di pasar tradisional. Hal ini dikarenakan masih adanya proses seperti tawar-menawar yang tidak ditemukan di pasar modern yang sudah ditandai dengan label harga (Hermanto, et al., 2018). Namun, sayangnya hingga kini pasar tradisional di Indonesia masih identik dengan permasalahan seperti kondisi pasar yang bau, lusuh, kotor, becek, dan pengap yang kerap membuat tidak nyaman untuk dikunjungi. (Utari et al, 2021; Kementerian Kesehatan, 2011). Sebuah pasar tradisional dikatakan berhasil apabila kondisinya ramai dengan aktivitas ekonomi dan sosial serta didukung dengan tersedianya ruang-ruang yang nyaman dan mudah diakses yang menjadi wadah bagi kegiatan sosial budaya tersebut (Ekomadyo dan Hidayatsyah, 2012).

Pasar Gede Cilacap merupakan salah satu dari 33 pasar tradisional milik Pemerintah Daerah Kabupaten Cilacap yang dikelola oleh Dinas Perdagangan Koperasi Usaha Kecil dan Menengah (DPKUKM) Kabupaten Cilacap. Pasar Gede Cilacap termasuk pasar rakyat tipe I (satu) yang memiliki luas bangunan 2.465 m² dengan jumlah lantai sebanyak dua lantai. Berdasarkan hasil observasi pendahuluan, ditemukan adanya beberapa permasalahan di Pasar Gede Cilacap seperti kondisi fisik pasar yang kumuh, kurang terawat, dan mengalami beberapa kerusakan seperti plesteran dinding, tangga, dan permukaan lantai yang mengelupas, atap bocor, serta banyak ruang dagang yang terbelengkalai akibat sudah lama kosong. Hal tersebut diperparah lagi dengan kondisi lantai yang kotor, coretan vandalisme, dan sarang laba-laba di beberapa titik, dan tumpukan barang bekas. Selanjutnya terkait penataan zonasi area dagang masih ditemukan beberapa jenis komoditi yang tidak seharusnya berdampingan, misalnya warung makanan siap saji dan toko hewan unggas. Selain itu papan informasi petunjuk untuk setiap zona juga masih minim. Sebagai pasar rakyat tipe I (satu), fasilitas yang dimiliki di Pasar Gede Cilacap dapat dikatakan belum memenuhi kriteria karena belum terdapat ruang laktasi, pos kesehatan, petunjuk evakuasi bencana, serta fasilitas untuk disabilitas. Pasar Gede Cilacap memiliki beberapa area parkir di berbagai sisi bangunan pasar. Salah satu area parkir kendaraan roda dua berada di dalam area Pasar Gede Cilacap. Lokasi parkir membuat banyak kendaraan berlalu lalang di jalanan dalam pasar, akibatnya jalur kendaraan bercampur dengan pengunjung yang berjalan kaki.

Berdasarkan permasalahan di atas maka untuk membantu memaksimalkan pengelolaan aset di Pasar Gede Cilacap diperlukan kajian evaluasi mengenai kinerja aset. Evaluasi kinerja aset dilakukan berdasarkan pada beberapa aspek diantaranya kesesuaian, efektivitas penggunaan, zonasi, aksesibilitas, fasilitas dan infrastruktur, serta kenyamanan sehingga nantinya dapat ditemukan solusi dan langkah penyelesaian yang perlu diupayakan.

STUDI PUSTAKA

Pasar Tradisional

Pasar tradisional merupakan tempat berkumpulnya pembeli dan penjual untuk melakukan jual beli secara langsung yang ditandai dengan seringnya aktivitas tawar-menawar, sehingga memungkinkan ikatan yang lebih kuat antara penjual dan pembeli (Fitria et al., 2018). SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat telah mengklasifikasikan pasar rakyat menjadi 4 (empat) tipe menurut jumlah pedagang maupun luas yang ada diantaranya Pasar Rakyat Tipe I, II, III, dan IV. Pasar tradisional tidak hanya sebagai tempat untuk jual beli tetapi lebih dari itu pasar juga dianggap sebagai konsepsi kehidupan, wadah interaksi sosial budaya, serta sarana rekreasi dalam wilayah dan kota (Aliyah et al., 2016).

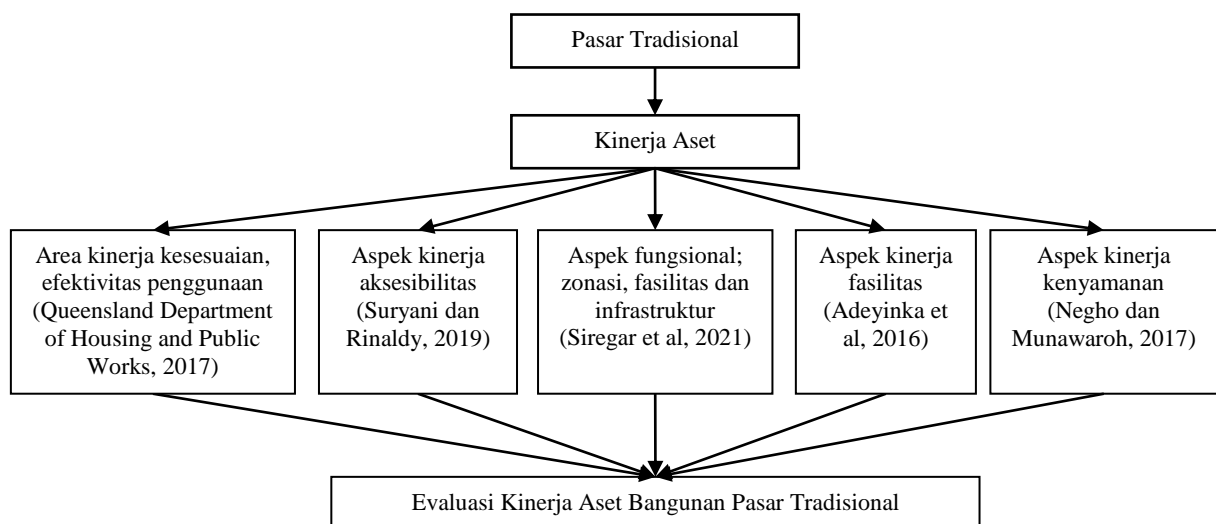
Kinerja Aset

Menurut Sugiyama (2013), kinerja adalah hasil kegiatan yang dilakukan oleh suatu organisasi atau investasi selama periode waktu tertentu. Untuk mengetahui kinerja dari sebuah aset maka perlu dilakukan pengukuran kinerja. Pengukuran kinerja menjadi bagian yang tidak

dapat terpisahkan dalam pengelolaan aset. Kinerja aset perlu diukur untuk memverifikasi dan mengelola tujuan yang diinginkan dari suatu organisasi. Selain itu, pengukuran mengenai kinerja aset perlu dilakukan untuk mengetahui efektivitas dan efisiensi atas pengelolaan aset yang dimiliki (Parida dalam Lei, et al., 2012). Sejalan dengan hal tersebut maka organisasi yang bersangkutan membutuhkan kerangka kerja untuk menyelaraskan antara sistem pengukuran kinerja dengan tujuan organisasi, yakni melalui indikator kinerja (Murthy, et al. dalam Lei, et al., 2012). Nantinya hasil pengukuran kinerja yang telah dianalisis dapat digunakan untuk membuat keputusan pencegahan dan/atau prediksi berikutnya.

Queensland Departement of Housing and Public Works (2017) menjelaskan bahwa untuk mengukur kinerja sebuah gedung dapat dilakukan menggunakan pedoman berupa *Building Asset Performance Framework* (BAPF) yang meliputi enam aspek kinerja yakni kesesuaian, dampak lingkungan, signifikansi sosial, keuangan, risiko kepatuhan hukum, dan efektivitas penggunaan. Sehubungan dengan penilaian kinerja tersebut, Siregar et al., (2021) mengemukakan bahwa zonasi, sirkulasi, serta fasilitas dan infrastruktur termasuk dalam aspek fungsional yang dianalisis pada kondisi pasar tradisional dalam rangka mendukung kegiatan operasional. Menurut Adeyinka et al., (2016), kondisi fasilitas dan lokasi pasar berpengaruh terhadap tingkat kepuasan baik dari pelanggan maupun pedagang. Fasilitas pasar perlu dilengkapi untuk menghadapi tantangan pertumbuhan dan pembangunan di masa depan. Sementara itu, Suryani dan Rinaldy (2019) melakukan penilaian terhadap kualitas pelayanan di pasar tradisional menggunakan lima indikator yakni faktor kebersihan, aksesibilitas, sarana pendukung, prasarana pendukung, serta pedagang dan barang yang nantinya hasilnya dapat dijadikan rekomendasi perubahan ataupun perbaikan yang dibutuhkan. Selain itu Negho dan Munawaroh (2017) juga melakukan penelitian tentang sirkulasi dan zonasi di Pasar Tradisional Way Kandis dan pengaruhnya terhadap kenyamanan pengguna pasar.

Berdasarkan hasil pertimbangan antara indikasi permasalahan dengan berbagai teori yang ada maka didapatkan hasil *blending* dari teori-teori diatas yakni evaluasi kinerja aset bangunan pasar tradisional. Adapun setiap area kinerja mengacu pada kriteria tertentu baik dari peraturan ataupun ukuran spesifik dari pengelola.



Gambar 1. Pengukuran Kinerja Aset Bangunan Pasar Tradisional

Berikut 6 dimensi atau area kinerja yang digunakan dalam penelitian ini.

1. Kesesuaian

Aspek kinerja kesesuaian diartikan melalui bagaimana aset bangunan dalam memenuhi persyaratan pemberian pelayanan. Aspek kesesuaian dapat diukur

menggunakan indikator-indikator seperti kapasitas, fungsional, lokasi, kondisi, sisa umur manfaat, dan pemenuhan terhadap tata bangunan.

2. Efektivitas Penggunaan

Efektif berarti pencapaian yang dihasilkan sesuai dengan tujuan sebagaimana yang telah ditetapkan sebelumnya oleh organisasi. Penggunaan yang efektif dapat dilihat melalui tingkat utilitas, yakni presentase dari kapasitas yang tersedia berdasarkan langkah-langkah tertentu. Indikator yang digunakan untuk mengetahui keefektifan penggunaan dapat dihitung melalui *utilization rate*. Berikut rumus untuk mengukur *utilization rate* (AAMCoG, 2012 dalam Priyatiningsih et al., 2021).

$$utilization\ rate = \frac{kapasitas\ terisi}{kapasitas\ total} \times 100\% \quad \dots (1)$$

3. Zonasi

Zonasi merupakan bentuk pengelompokan komoditas yang mempunyai sifat sejenis atau memiliki spesifikasi tertentu (Lieswidayanti dan Astrain, 2018). Adapun tujuan atas pengelompokan zona-zona yakni agar mudah dijangkau dan dirawat (Siregar et al., 2021).

4. Fasilitas dan Infrastruktur

Demi mendukung kelancaran kegiatan perdagangan di pasar tradisional pengguna pasar memerlukan fasilitas dan infrastruktur yang memadai. Selain itu, kualitas fasilitas dan infrastruktur juga berperan penting dalam keberhasilan suatu pasar tradisional (Siregar et al., 2021). Berdasarkan SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat disebutkan bahwa fasilitas umum pada suatu pasar termasuk dalam persyaratan teknis. Beberapa fasilitas yang dimaksud antara lain kantor pengelola, toilet/kamar mandi, uang ASI, CCTV, ruang ibadah, area serbaguna, pos pelayanan kesehatan, pos keamanan, area merokok, ruang sanitasi, area penghijauan, area parkir, dan area bongkar muat.

5. Kenyamanan

Kenyamanan menjadi suatu tempat yang mempengaruhi konsumen atau pengunjung dalam menentukan tempat atau tujuan pembelian suatu barang (Khair, 2013). Pada penelitian ini dimensi kenyamanan menggunakan tiga indikator baik dari kenyamanan fisik maupun lingkungan yakni kebersihan, pencahayaan, dan penghawaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Metode penelitian deskriptif yaitu penelitian dengan cara mengumpulkan data, menganalisis secara kritis atas data-data yang didapat dan menyimpulkannya berdasarkan fakta-fakta pada saat penelitian berlangsung (Sugiyama, 2008). Sedangkan pendekatan kualitatif merupakan prosedur penelitian yang digunakan untuk mengumpulkan data-data berupa informasi tertulis maupun lisan yang dapat diamati secara deskriptif (Sugiyama, 2008). Terdapat dua jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yakni data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil observasi, wawancara, dan kuesioner. Sedangkan data sekunder diperoleh dari sumber eksternal melalui studi dokumentasi.

Populasi dalam penelitian ini yakni para subyek yang berkaitan dengan Pasar Gede Cilacap diantaranya pengelola pasar, pedagang, dan pengunjung pasar. Sedangkan teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini berupa teknik *nonprobability sampling*, menggunakan pendekatan *purposive sampling*. Untuk ukuran sampel, Cohen

(2007) menyebutkan ukuran sampel minimum adalah sebanyak 30 sampel, namun secara umum semakin besar sampel semakin baik karena dapat memberikan keandalan yang lebih besar pada penelitian. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu para pengunjung Pasar Gede Cilacap sebanyak 60 responden. Kuesioner diberikan kepada pengunjung pasar untuk mengetahui persepsi pengguna terhadap kinerja aset bangunan Pasar Gede Cilacap. Kuesioner berisi pertanyaan atau pernyataan berdasarkan indikator yang jawabannya dikategorikan menggunakan skala *Likert* untuk mengukurnya. Menurut Sugiyono (2013) skala *Likert* digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang suatu fenomena sosial. Terdapat lima alternatif jawaban yang mengacu pada skala *Likert* diantaranya, 1= Sangat Tidak Setuju, 2 = Tidak Setuju, 3 = Netral, 4 = Setuju, dan 5 = Sangat Setuju. Data kuantitatif yang diperoleh pada penelitian ini diolah menggunakan SPSS kemudian dianalisis. Selanjutnya, untuk menginterpretasikan data hasil perhitungan rata-rata atau *mean* dari indikator yang dikaji, digunakan kelas interval yang mewakili penilaian tersebut.

Tabel 1. Indeks Kelas Interval

N	Nilai	Kategori Penilaian
1.	4,20 – 5,00	Sangat Baik
2.	3,40 – 4,19	Baik
3.	2,60 – 3,39	Cukup
4.	1,80 – 2,59	Buruk
5.	< 1,79	Sangat Buruk

ANALISIS PENELITIAN

Berdasarkan hasil pengujian validitas dan reliabilitas yang dilakukan terhadap kuesioner didapatkan bahwa semua pernyataan valid dan reliabel. Selanjutnya, berikut penjelasan hasil analisis data yang telah dilakukan berdasarkan enam dimensi.

1. Kesesuaian

Dimensi kesesuaian diukur menggunakan lima indikator yakni lokasi, kapasitas, sisa umur manfaat, serta tata bangunan dan lingkungan. Berikut merupakan hasil dan pembahasan dimensi kesesuaian.

a. Lokasi

Pasar Gede Cilacap berlokasi di Jalan R.E. Martadinata, Kelurahan Tambakreja, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap. Menurut RDTR Kawasan Perkotaan Cilacap Tahun 2021-2041 lokasi Pasar Gede Cilacap termasuk dalam kawasan zona perdagangan dan jasa. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan lokasi dari Pasar Gede Cilacap sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

b. Kapasitas

Bangunan Pasar Gede Cilacap khususnya untuk area pasar tradisional terdiri dari dua lantai dan memiliki luas 2.465 m². Berdasarkan hasil wawancara kepada pengelola, jumlah pedagang yang aktif hingga saat ini di Pasar Gede Cilacap sebanyak 382 orang, dengan jumlah kios yang terisi sebanyak 168 kios dan los sebanyak 214 unit. Pasar Gede Cilacap termasuk dalam kategori pasar tipe I. Menurut SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat, pasar dengan kategori tipe I adalah pasar rakyat yang berisi jumlah pedagang lebih dari 750 orang. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan Pasar Gede belum memenuhi ketentuan yang berlaku.

Selain itu dengan luas bangunan yang ada dan dalam kondisi yang terisi penuh seharusnya Pasar Gede Cilacap dapat menampung kapasitas hingga 596 kios dan 57 los.

c. Sisa Umur Manfaat

Berdasarkan hasil wawancara bangunan Pasar Gede Cilacap telah berdiri sejak tahun 2000. Suatu bangunan memiliki umur ekonomis yaitu maksimal 30 tahun. Adapun untuk mengetahui sisa umur manfaat dari suatu bangunan berikut merupakan perhitungannya.

$$\begin{aligned} \text{Sisa Umur Manfaat} &= \text{Umur ekonomis} - \text{Umur Efektif} && \dots (2) \\ &= 30 - 22 = 8 \text{ tahun} \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan diatas maka sisa umur manfaat dari Pasar Gede Cilacap adalah 8 tahun. Oleh karena itu Pasar Gede Cilacap sudah memenuhi standar teknis suatu bangunan dan masih dapat digunakan.

d. Tata Bangunan dan Lingkungan

Evaluasi yang dilakukan pada dimensi tata bangunan dan lingkungan Pasar Gede Cilacap meliputi perhitungan KDB, KLB, KDH, dan ketinggian bangunan. Adapun perhitungan yang dilakukan mengikuti persyaratan yang tertera pada Peraturan Bupati Cilacap Nomor 75 Tahun 2021 tentang RDTR Kawasan Perkotaan Cilacap Tahun 2021-2041. Berikut pemaparan mengenai perhitungan tata bangunan Pasar Gede Cilacap.

Tabel 2. Pemenuhan Perhitungan Tata Bangunan Pasar Gede Cilacap

Standar	Kondisi eksisting	Keterangan
KDB maksimal 80%	$\text{Luas Tapak Bangunan} = \text{KDB} \times \text{Total Luas Lahan}$ $\text{Luas Tapak Bangunan} = 80\% \times 13.357 \text{ m}^2$ $\text{Luas Tapak Bangunan} = 10.685,6 \text{ m}^2$	Memenuhi
KLB maksimal 4	$\text{Luas Lantai Bangunan} = \text{KLB} \times \text{Total Luas Lahan}$ $\text{Luas Lantai Bangunan} = 4 \times 10.685,6 \text{ m}^2$ $\text{Luas Lantai Bangunan} = 42.742,4 \text{ m}^2$	Memenuhi
KDH min. 20%	$\text{Luas Daerah Hijau} = \text{KDH} \times \text{Total Luas Lahan}$ $\text{Luas Daerah Hijau} = 20\% \times 13.357 \text{ m}^2$ $\text{Luas Daerah Hijau} = 2.671,4 \text{ m}^2$	Belum memenuhi
Jumlah lantai maksimal 4	$\text{Jumlah Lantai Bangunan} = \frac{\text{Luas Lantai Bangunan}}{\text{Luas Dasar Bangunan}}$ $\text{Jumlah Lantai Bangunan} = \frac{42.742,4 \text{ m}^2}{10.685,6 \text{ m}^2} = 4 \text{ lantai}$	Memenuhi

2. Efektivitas Penggunaan

Dimensi efektivitas penggunaan membahas tentang keefektifan dari penggunaan suatu bangunan gedung yang dilihat dari tingkat utilitas (*utilization rate*), yakni presentase dari kapasitas yang terpakai dan tersedia. Berikut perhitungan untuk mengukur *utilization rate* di Pasar Gede Cillacap.

$$\begin{aligned} \text{utilization rate} &= \frac{\text{kapasitas terisi}}{\text{kapasitas total}} \times 100\% && \dots (3) \\ \text{utilization rate} &= \frac{(168+214)}{(596+57)} \times 100\% \\ \text{utilization rate} &= \frac{382}{653} \times 100\% \end{aligned}$$

utilization rate = 58,5%

Berdasarkan perhitungan di atas diketahui bahwa persentase tingkat penggunaan ruang dagang di Pasar Gede Cilacap hanya 58,5% atau dengan kata lain belum digunakan sepenuhnya. Selain itu, dilakukan pula penyebaran kuesioner terhadap pengunjung pasar untuk menilai tingkat penggunaan ruang dagang di Pasar Gede Cilacap.

Tabel 3. Penilaian Pengunjung Terhadap Tingkat Penggunaan Ruang Dagang Pasar Gede Cilacap

Pernyataan	Rata-rata	Interpretasi
Kios yang ada di Pasar Gede Cilacap sepenuhnya terisi oleh pedagang	3,23	Cukup
Los yang ada di Pasar Gede Cilacap sepenuhnya terisi oleh pedagang	3,28	Cukup

Dari hasil kuesioner dan perhitungan di atas maka dapat disimpulkan bahwa tingkat penggunaan ruang dagang yang berupa kios dan los di Pasar Gede Cilacap dalam kategori “**cukup**”, artinya ruang dagang sudah terisi namun belum maksimal karena masih banyak jumlah ruang dagang yang tidak terisi dari keseluruhan kapasitas yang tersedia.

3. Aksesibilitas

Dimensi aksesibilitas diukur melalui indikator-indikator seperti kondisi jalan, transportasi, dan kedekatan objek dengan fasilitas umum.

a. Kondisi jalan

Hasil observasi menunjukkan kondisi jalan yang ada di dalam pasar kondisinya cukup baik, namun untuk lebar koridor (*gangway*) masih belum memenuhi ketentuan yang berlaku yakni minimal 1,8 meter. Sedangkan untuk jalan yang berada di luar bangunan pasar kondisinya baik dan mudah diakses dengan berbagai jenis transportasi.

b. Transportasi

Pasar Gede Cilacap dapat dengan mudah diakses menggunakan berbagai jenis kendaraan baik umum maupun pribadi, diantaranya seperti sepeda motor, mobil, angkot, sepeda, becak, truk, dan mobil angkutan barang lainnya.

c. Kedekatan dengan fasilitas umum

Lokasi Pasar Gede Cilacap berada di muka jalan kolektor primer sehingga dekat dengan berbagai fasilitas umum.

Selain dari hasil observasi dilakukan pula penyebaran kuesioner kepada pengunjung pasar terkait penilaian aksesibilitas Pasar Gede Cilacap. Berikut hasil kuesioner yang didapatkan.

Tabel 4. Penilaian Pengunjung Terhadap Aksesibilitas Pasar Gede Cilacap

Pernyataan	Rata-rata	Interpretasi
Lokasi Pasar Gede Cilacap berdekatan dengan berbagai fasilitas umum	3,98	Baik
Pasar Gede Cilacap mudah diakses oleh penyandang disabilitas	2,55	Buruk
Terdapat petunjuk jalur evakuasi di Pasar Gede Cilacap	3,07	Cukup

Hasil kuesioner di atas menunjukkan untuk kedekatan lokasi pasar dengan berbagai fasilitas umum termasuk dalam kategori “**baik**”, hal ini berarti pengunjung pasar setuju dengan pernyataan bahwa Pasar Gede Cilacap dekat dengan berbagai fasilitas umum di sekitarnya. Dengan demikian hal tersebut sejalan dengan hasil observasi yang telah dilakukan. Sementara itu, pengunjung merasa Pasar Gede Cilacap tidak mudah untuk diakses oleh penyandang disabilitas yang ditunjukkan dari rata-rata pernyataan yang masuk pada kategori “**buruk**”. Adapun untuk pernyataan mengenai jalur evakuasi menunjukkan kategori “**cukup**” yang berarti tidak tersedianya petunjuk jalur evakuasi di area Pasar Gede Cilacap.

4. Zonasi

Hasil observasi menunjukkan masih ditemukan beberapa jenis komoditi dagang yang seharusnya terpisah, namun malah berdampingan seperti kios makanan siap saji yang bersebelahan dengan kios unggas, los sayuran yang berada di kawasan kios pakaian, dan sebagainya. Selain itu petunjuk berupa papan informasi yang menunjukkan keterangan zonasi juga belum tersedia. Sementara itu, berikut hasil kuesioner pengunjung pasar terkait zonasi di Pasar Gede Cilacap.

Tabel 5. Penilaian Pengunjung Terhadap Zonasi di Pasar Gede Cilacap

Pernyataan	Rata-rata	Interpretasi
Terdapat area khusus (kios, los) untuk komoditas bahan pangan basah di Pasar Gede Cilacap	3,85	Baik
Terdapat area khusus (kios, los) untuk komoditas bahan pangan kering di Pasar Gede Cilacap	3,87	Baik
Terdapat area khusus (kios, los) untuk komoditas barang siap saji di Pasar Gede Cilacap	3,77	Baik
Terdapat area khusus (kios, los) untuk komoditas non pangan di Pasar Gede Cilacap	3,90	Baik
Saya dapat menemukan papan nama atau informasi yang menunjukkan keterangan zonasi per komoditas barang dagang	3,02	Cukup

Hasil kuesioner di atas menunjukkan pernyataan mengenai ketersediaan area khusus (kios, los) untuk komoditas bahan pangan basah, kering, barang siap saji, dan non pangan dalam kategori “**baik**”. Hal tersebut berarti pengunjung merasa area khusus per komoditas barang sudah tersedia di Pasar Gede Cilacap. Adapun pernyataan mengenai keterangan petunjuk zonasi menunjukkan kategori “**cukup**”, artinya pengunjung belum dapat menemukan papan nama atau informasi yang menunjukkan keterangan zonasi per komoditas barang dagang.

Menurut SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat, disebutkan bahwa zonasi ruang dagang seharusnya terpisah sesuai dengan jenis komoditas yaitu bahan pangan basah, bahan pangan kering, siap saji, dan non pangan serta tersedianya papan informasi mengenai keterangan zonasi tersebut. Kondisi yang ada di Pasar Gede Cilacap hanya memenuhi salah satu ketentuan yaitu berupa pemisahan zonasi dagang, sehingga dapat dikatakan untuk dimensi zonasi Pasar Gede belum sepenuhnya memenuhi standar.

5. Fasilitas dan Infrastruktur

Hasil observasi yang telah dilakukan menunjukkan kondisi sebagai berikut.

Tabel 6a. Hasil Observasi Kondisi Eksisting Fasilitas dan Infrastruktur Pasar Gede Cilacap

Indikator	Kondisi Eksisting
Ruang Dagang	Ruang dagang di Pasar Gede Cilacap terdiri dari kios dan los. Kios permanen di lantai 1 secara keseluruhan dalam kondisi baik dan tidak ditemukan kerusakan yang berarti. Sedangkan kios semi permanen di lantai 2 beberapa diantaranya rusak, berlubang, kotor, dan berdebu akibat terlalu lama kosong dan terbengkalai. Sementara itu kondisi los kebanyakan catnya mengelupas dan agak kotor. Secara keseluruhan ruang dagang di Pasar Gede Cilacap yang meliputi kios dan los kondisinya cukup.
Kantor Pengelola	Kantor pengelola di Pasar Gede Cilacap kondisinya cukup baik dan mudah ditemukan.

Tabel 6b. Hasil Observasi Kondisi Eksisting Fasilitas dan Infrastruktur Pasar Gede Cilacap

Indikator	Kondisi Eksisting
Toilet	Toilet di Pasar Gede Cilacap telah memenuhi persyaratan dari segi jumlah dan letak toilet. Toilet juga sudah dipisah antara toilet laki-laki dan perempuan serta terdapat penanda pada masing-masing toilet. Namun, kondisi dinding dan lantai dalam toilet banyak yang kondisinya kotor, berkerak, dan catnya mengelupas. Sedangkan untuk fasilitas tempat sampah belum tersedia di tiap toilet Pasar Gede Cilacap. Secara keseluruhan kondisi toilet cukup.
Ruang ASI	Fasilitas ruang ASI/laktasi tidak tersedia sehingga belum memenuhi standar.
CCTV	Fasilitas CCTV tidak tersedia sehingga belum memenuhi standar yang berlaku.
Ruang Peribadatan	Ruang ibadah berupa masjid kondisinya baik dan memadai, namun lokasinya kurang mudah untuk ditemukan oleh pengunjung pasar.
Area Serbaguna	Ruang serbaguna di Pasar Gede Cilacap berada di dalam kantor pengelola pasar.
Pos Kesehatan	Fasilitas pos pelayanan kesehatan tidak tersedia sehingga belum memenuhi standar yang berlaku.
Pos Keamanan	Pos keamanan di Pasar Gede Cilacap hanya tersedia di area pintu belakang pasar, kondisinya cukup baik.
Area Merokok	Fasilitas area merokok tidak tersedia sehingga belum memenuhi standar yang berlaku.
Area Parkir	Beberapa area parkir belum tersedia pemisah yang jelas antara batas area parkir dan wilayah ruang dagang. Selain itu pembagian tempat parkir per jenis kendaraan juga belum sepenuhnya diterapkan dan masih bercampur. Untuk petunjuk arah masuk dan keluar kendaraan di area parkir juga belum tersedia, sehingga kurang teratur.
Area Bongkar Muat	Area bongkar muat telah tersedia namun masih kerap digunakan sebagai parkir pengunjung, kondisinya cukup.
Tempat Pembuangan Sampah	Penyediaan tempat sampah di lingkungan Pasar Gede Cilacap masih kurang memadai, sedangkan pemilahan sampah masih buruk karena belum terpilah sesuai jenis sampahnya.
Pemadam Kebakaran	Fasilitas pemadam kebakaran telah tersedia berupa hydrant dan APAR, kondisinya cukup baik.
Fasilitas Disabilitas	Fasilitas bagi disabilitas tidak tersedia.

Sementara itu berikut pembahasan mengenai fasilitas dan infrastruktur di Pasar Gede Cilacap dari hasil kuesioner.

Tabel 7a. Penilaian Pengunjung Terhadap Fasilitas dan Infrastruktur Pasar Gede Cilacap

Indikator	Pernyataan	Rata-rata	Interpretasi
Ruang Dagang	Kios di Pasar Gede Cilacap memiliki kondisi yang baik	3,22	Cukup baik
	Los di Pasar Gede Cilacap memiliki kondisi yang baik	3,28	Cukup baik
Kantor Pengelola	Terdapat kantor pengelola di area Pasar Gede Cilacap	3,50	Baik
	Kantor pengelola Pasar Gede Cilacap memiliki kondisi yang baik	3,27	Cukup baik
Toilet	Toilet di Pasar Gede Cilacap telah dipisah antara pria dan wanita yang dilengkapi dengan tanda yang jelas	3,12	Cukup baik
	Terdapat toilet khusus untuk penyandang disabilitas di Pasar Gede Cilacap	2,18	Buruk (Belum tersedia)
	Toilet di Pasar Gede Cilacap memiliki kondisi yang baik	2,88	Cukup baik
Ruang ASI	Tersedia fasilitas ruang ASI/laktasi di Pasar Gede Cilacap	2,23	Buruk (Belum tersedia)
Ruang Peribadatan	Terdapat fasilitas ruang ibadah (mushola/masjid) yang memadai untuk melakukan kegiatan ibadah di Pasar Gede Cilacap	3,45	Baik
	Saya dapat dengan mudah menemukan letak masjid/mushola di Pasar Gede Cilacap	2,98	Cukup Baik

Tabel 7b. Penilaian Pengunjung Terhadap Fasilitas dan Infrastruktur Pasar Gede Cilacap

Indikator	Pernyataan	Rata-rata	Interpretasi
Pos Keamanan	Terdapat pos keamanan di Pasar Gede Cilacap	3,05	Cukup Baik
Area Parkir	Terdapat pembatas yang jelas antara ruang dagang dengan area parkir di Pasar Gede Cilacap	3,33	Cukup Baik
	Tempat parkir di Pasar Gede Cilacap sudah tertata dengan baik	3,28	Cukup Baik
Area Bongkar Muat	Terdapat area bongkar muat di Pasar Gede Cilacap	3,28	Cukup Baik
Tempat Pembuangan Sampah	Terdapat tempat pembuangan sampah yang memadai di area Pasar Gede Cilacap	3,15	Cukup
	Tempat pembuangan sampah di Pasar Gede Cilacap dipisah-pisah berdasarkan jenis sampahnya	2,45	Buruk (belum terpisah)
Pemadam Kebakaran	Terdapat hidran air di Pasar Gede Cilacap	3,28	Cukup Baik
	Terdapat APAR (Alat Pemadam Api Ringan) di Pasar Gede Cilacap	3,30	Cukup Baik
Fasilitas Disabilitas	Terdapat <i>ramp</i> / tangga landai untuk memudahkan mobilitas bagi penyandang disabilitas	2,30	Buruk
	Terdapat <i>guiding block</i> di area pasar sebagai jalur penuntun khususnya bagi tunanetra	2,32	Buruk

6. Kenyamanan

Pembahasan mengenai dimensi kenyamanan terdiri atas indikator pencahayaan, penghawaan, dan kebersihan. Berdasarkan hasil observasi, kondisi pencahayaan di Pasar Gede Cilacap sudah cukup baik dengan sumber pencahayaannya berupa

pencahayaannya alami dari sinar matahari dan pencahayaan buatan dari lampu. Penghawaan di Pasar Gede Cilacap menggunakan koridor pasar, lubang ventilasi, dan bukaan di beberapa bagian bangunan untuk sirkulasi udara secara alami. Sementara itu, pada indikator kebersihan menunjukkan masih ditemukan beberapa sampah yang menumpuk di koridor pasar akibat tidak tersedianya tempat sampah di beberapa fasilitas pasar. Selanjutnya berikut pembahasan mengenai fasilitas dan infrastruktur di Pasar Gede Cilacap dari hasil kuesioner.

Tabel 8. Penilaian Pengunjung Terhadap Dimensi Kenyamanan Pasar Gede Cilacap

Indikator	Pernyataan	Rata-rata	Interpretasi
Pencahayaan	Pasar Gede Cilacap sudah memiliki pencahayaan yang baik	3,17	Cukup Baik
Penghawaan	Pasar Gede Cilacap sudah memiliki sistem penghawaan yang baik	3,07	Cukup Baik
Kebersihan	Pasar Gede Cilacap kondisinya bersih dari sampah	2,85	Cukup Baik
	Pasar Gede Cilacap kondisinya bebas dari genangan	2,77	Cukup Baik
	Tersedia tempat cuci tangan yang dilengkapi dengan sabun dan air mengalir atau hand sanitizer	3,00	Cukup Baik

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan, didapatkan bahwa kinerja aset bangunan Pasar Gede Cilacap belum optimal karena beberapa permasalahan yang terjadi terutama pada dimensi Kesesuaian seperti belum memenuhi ketentuan yang berlaku berdasarkan jenis tipe pasar dan tata bangunan, dimensi Efektivitas Penggunaan berupa tingkat penggunaan ruang dagang yang belum maksimal, dimensi Fasilitas dan Infrastruktur yang berupa ketidaktersediaan beberapa fasilitas, kondisi fasilitas yang belum sesuai ketentuan, dan bangunan pasar yang kurang ramah disabilitas, serta permasalahan pada dimensi Kenyamanan berupa kondisi bangunan pasar yang kumuh, belum bebas sampah dan genangan. Dengan demikian, maka rekomendasi pemecahan masalah yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan fungsi aset Pasar Gede Cilacap yakni berupa perencanaan pengembangan aset gedung dan fasilitas.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Adeyinka S.A., Kuye O. A., & Agbabiaka H. I. (2016). "Assessment of Market Facilities and Locational Effects on Adjoining Neighborhoods in Nigerian Urban Centers: Empirical Evidence from Akure, Nigeria". *International Journal of Scientific & Technology Research*, 5(4): 199-206.
- [2] Adiyadnya, M. S. P., & Setiawina, N. D. (2015). "Analisis Tingkat Efektivitas dan Daya Saing Program Revitalisasi Pasar Tradisional di Pasar Agung Peninjoan Desa Peguyangan Kangin". *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*. 4, 265-281.
- [3] Aliyah, I., Setioko, B., & Pradoto, W. (2016). "The Roles of Traditional Markets as the Main Component of Javanese Culture Urban Space (Case Study: The City of Surakarta, Indonesia)". *IAFOR Journal of Sustainability, Energy & the Environment*. 3.
- [4] Ekomadyo A S and Hidayatsyah S. (2012). "Isu, Tujuan, dan Kriteria Perancangan Pasar Tradisional". *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2012*.
- [5] Fathia, Arifah (2015) "Perkembangan Pasar Tradisional Setelah Maraknya Pasar Modern". *Kompasiana*, 25 Maret 2015.
- [5] Fitria, D., Megayanti, T., & Surasetja, I. (2018). "A Modern Vibe: The-redesign of Traditional Market". *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*. 288.

- [6] Irwin. (2014). “Konsep Arahan Penataan dan Pengembangan Pasar Flamboyan Kota Pontianak”. *Jurnal Teknik Sipil*, 14(1).
- [7] Kementerian Kesehatan. (2011). "PASAR SEHAT UPAYA CEGAH PENULARAN PENYAKIT". *Kemkes*, Senin 26 September 2011.
- [8] Khair, Ibnu. (2013). “Kenyanaman Sirkulasi Pengunjung Pasar Tradisional Ciledug”. *Fakultas Teknik Arsitektur Universitas Mercu Buana*.
- [9] Lei, Telli & Herder, Paulien & Wijnia, Ype. (2012). “Asset Management: The State of the Art in Europe from a Life Cycle Perspective”. *Springer*
- [10] Negho, D.E.E., dan Munawaroh, A.S. (2017). “Zoning, Circulation, and Convenience of Traditional Market in Bandar Lampung (Case Study Way Kandis Traditional Market)”. *The 4th International Conference on Engineering and Technology Development*, 628-637.
- [11] PerBup 75/21. *Peraturan Bupati Cilacap Nomor 75 Tahun 2021 tentang RDTR Kawasan Perkotaan Cilacap Tahun 2021-2041*.
- [12] Priyatiningsih, K., Oktavia, H.C., dan Vesya, F.R (2021). “Evaluasi Kinerja Aset Pasar Ciroyom Bandung Berdasarkan Building Asset Performance Framework”. *Prosiding The 12th Industrial Research Workshop and National Seminar*.
- [13] Queensland Department of Housing and Public Works. (2017). *Building Asset Performance Framework. (Includes Minor Update as of December 2017)*. First Edition. Departement of Housing and Public Works. Queensland.
- [14] Siregar, R. W., Marisa, A., dan Fachrudin, H.T. (2021). “Analysis Traditional Market Condition from Functional Aspects, Case Study Sukaramai Traditional Market Medan”. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. 780.
- [15] SNI 8152:2021. *SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat*.
- [16] Suartha, N. (2016). *Revitalisasi Pasar Tradisional Bali Berbasis Pelanggan: Studi Kasus di Kabupaten Gianyar*. PT Raja Grafindo Persada. Depok.
- [17] Sugijama, A. G. (2013). *Manajemen Aset Pariwisata*. Guardaya Intimarta. Bandung.
- [18] Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. CV. Alfabeta. Bandung.
- [19] Suryani, Yosi dan Rinaldy, Rudy. (2019). “Pengaruh Penilaian Masyarakat Terhadap Kondisi Eksisting Pasar Tradisional yang dikelola oleh Pemerintah Kota Padang”. *Jurnal Ilmiah Poli Bisnis 11(1): 13-29*.
- [20] Utari, R., Soesilo, T. E. B., & Agustina, H. (2021). “Traditional market sustainability in the perspective of market managers: A study at the Slipi Market Jakarta”. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. 716.