

Efektivitas Kinerja Operasi Dan Pemeliharaan Aset Alun-Alun Kecamatan Di Kabupaten Garut (Studi Kasus pada Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk)

Performance Effectiveness of the Operational and Maintenance for District Square Asset in Garut City (Case Study in Tarogong Square, Cibatu and Pameungpeuk)

Hilal Hamdiansyah Zulhakim^{1,a)} & Tri Setyowati^{1,b)}

¹⁾Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung 40012

Koresponden : ^{a)}hilal.hamdiansyah.mas20@polban.ac.id & ^{b)}trisetyowati62@gmail.com

ABSTRAK

Alun-alun kecamatan seperti Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk sebagai RTNH di Kabupaten Garut adalah ruang terbuka publik yang dapat digunakan untuk beraktivitas dan *image/icon* dari kecamatan itu sendiri. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas kinerja operasi dan pemeliharaan aset alun-alun kecamatan di Kabupaten Garut dengan indikator yang diteliti yakni *asset, operation & maintenance, cost, HSE, learning & growth, customer satisfaction, and accessibility*. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan penelitian kuantitatif dan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, studi dokumentasi dan kuesioner yang disebar kepada 105 orang pengguna alun-alun kecamatan. Teknik analisis data untuk pendekatan kuantitatif yaitu analisis statistik deskriptif dan teknik analisis untuk pendekatan kualitatif dilakukan dengan menggunakan reduksi data. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa seluruh indikator kinerja operasi dan pemeliharaan aset alun-alun kecamatan di Kabupaten Garut dalam kondisi tidak baik sehingga diperlukan adanya perencanaan pengembangan sistem operasi & pemeliharaan aset pada alun-alun kecamatan di Kabupaten Garut.

Kata Kunci : kinerja operasi & pemeliharaan, alun-alun kecamatan, aset

PENDAHULUAN

Alun-alun adalah aset berupa ruang terbuka publik yang berharga dan sangat penting karena dapat memberikan berbagai manfaat fisik dan sosial bagi suatu masyarakat (Akbar & Lukman, 2020). Pengembangan tata ruang kota alun-alun pada setiap bagian kota memerlukan arahan, kebijakan, dan keinginan yang kuat untuk mewujudkannya, begitupun di Kabupaten Garut. Kabupaten Garut pada prosesnya terus berupaya menghadirkan ruang publik yang berkualitas, yang dimana didukung oleh kebijakan pada RTRW Kabupaten Garut Tahun 2011-2031. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara tercatat bahwa terdapat 13 alun-alun Kecamatan dari total 42 kecamatan yang berada di bawah pengelolaan Pemerintah Kabupaten Garut yang diserahkan kepada Pemerintah Kecamatan setempat yang mempunyai tugas melaksanakan urusan pengelolaan, pengaturan dan pemeliharaan alun-alun.

Kinerja operasi aset adalah kinerja siklus manajemen aset dan berfungsi pendukung penting bagi manajemen bisnis (Hastings, 2010). Kinerja operasi aset yang baik akan tercapai apabila pemeliharaan aset yang dilakukan dengan baik pula sehingga *output* yang dihasilkan semakin naik. Kinerja siklus manajemen aset juga digunakan sebagai

penyedia sumber daya dan keahlian untuk mendukung identifikasi, akuisisi, dukungan dalam layanan, dan pembuangan aset yang dibutuhkan oleh pengelola (Campbell et al., 2016). Pemeliharaan aset dilakukan dengan tujuan mendukung strategi dan tujuan dengan memanfaatkan standar, aturan, dan proses yang berlaku saat ini (Van der Lei et al., 2012). Namun kenyataannya, berdasarkan hasil penelitian menyebutkan bahwa di negara Indonesia masih kurang umum dalam mengelola aset publik (Akbar & Lukman, 2020). Salah satu aset publik yang perlu dilakukan peninjauan dan pengkajian adalah alun-alun. Kinerja operasi dan pemeliharaan alun-alun adalah aspek penting untuk menjaga keasrian dan menjaga ruang terbuka publik sesuai dengan fungsinya (Yusuf, 2023).

Kinerja operasi dan pemeliharaan alun-alun sebagai beraktivitas masyarakat tentunya harus memiliki kualitas aset yang baik, hal ini dapat terlihat dari ketersediaan dan kondisi fasilitas yang terdapat di alun-alun kecamatan. Namun berdasarkan hasil survei pendahuluan yang telah dilakukan ditemukan fenomena masalah pada Alun-Alun Kecamatan di Kabupaten Garut yakni belum tersedianya area parkir, jalur pedestrian yang digunakan pedagang kaki lima, sulitnya menemukan akses masuk yang ramah disabilitas dan lansia.

KAJIAN LITERATUR

Pengertian dan Fungsi Alun-Alun

Alun-alun adalah lapangan rumput luas dengan pohon beringin di tengahnya yang dapat ditemukan hampir di setiap wilayah perkotaan atau dapat berupa lapangan terbuka luas untuk umum berbentuk persegi panjang mendekati persegi yang ditempatkan di tengah pusat kota (Zakariya et al., 2014). Alun-alun (*city square*) digambarkan sebagai suatu tempat terbuka umum yang dimanfaatkan oleh masyarakat untuk bertemu, bersosialisasi, bersantai, dan kegiatan lain yang dapat dilakukan sendiri atau berkelompok (Ashadi, 2017). Dapat disimpulkan bahwa alun-alun adalah suatu ruang terbuka publik berupa lapangan terbuka luas berbentuk persegi empat yang digunakan sebagai tempat masyarakat untuk melakukan berbagai aktivitas.

Adapun fungsi alun-alun berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 12/PRT/M/2009 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTNH Di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan yakni:

1. Fungsi sosial budaya sebagai fungsi intrinsik atau disebut fungsi utama
2. Fungsi lain yakni sebagai fungsi ekstrinsik/fungsi pelengkap yakni ekologis, ekonomis, arsitektural dan darurat.

Kinerja Operasi & Pemeliharaan Aset Alun-Alun Kecamatan

Pengukuran kinerja operasi dan pemeliharaan aset alun-alun kecamatan telah menjadi elemen penting dari strategi berpikir yang memberikan dukungan penting untuk pengelola dengan menjaga aset agar dalam kondisi fasilitas yang aman (Van der Lei et al., 2012). Efektivitas kinerja operasi dan pemeliharaan aset alun-alun sebagai ruang terbuka publik menggunakan teori dan penelitian yang dilakukan oleh Van der Lei et al (2012), Seema Praliya dan Pushplata Garg (2019), Adiba Shafique dan Roshida Abdul Majid (2020), R M. Salim Ferwati, Ali Keyvanfar, Arezou Shafaghah, Omar Ferwati (2021) serta Aya Chehab (2022) yang dilengkapi oleh Peraturan Menteri Perumahaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2008 Tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan.

Asset Indicator

Asset Indicators adalah pengukuran yang digunakan untuk mengevaluasi atau mengukur nilai, kinerja, atau kondisi suatu aset (Van der Lei et al., 2012). Pengukuran kinerja aset di alun-alun dapat dilakukan dengan menganalisis ketersediaan dan kondisi eksisting ataupun kerusakan yang terdapat pada fasilitas di alun-alun. Fasilitas terdiri dari dua yakni fasilitas

utama dan fasilitas pendukung. Fasilitas utama yang perlu terdapat di alun-alun adalah jungkat-jungkit, ayunan, *jogging track*, lapang olahraga, jalur pedestrian, tempat parkir, lampu penerangan, taman, gazebo, tempat duduk (Chehab, 2022; Ferwati et al, 21 C.E.; Praliya & Garg, 2019). Adapun fasilitas pendukung/ penunjang yang disarankan terdapat di alun-alun yakni hiasan air, tempat sampah & toilet (Ferwati et al, 21 C.E.; Praliya & Garg, 2019; Shafique & Majid, 2020).

Operation & Maintenance Indicator

Operation & Maintenance Indicator adalah indikator yang berfungsi sebagai pengukuran pendukung penting bagi manajemen bisnis (Van der Lei et al., 2012). Pengukuran kinerja operasi dan pemeliharaan aset alun-alun dapat dinilai berdasarkan pemeliharaan fasilitas baik fasilitas utama dan pendukung yang dapat dilihat berdasarkan operasionalisasi atau pengoperasian fasilitas dan pemeliharaan fasilitas yang terdapat di alun-alun (Van der Lei et al., 2012).

Cost Indicator

Cost Indicator adalah indikator yang dapat dinilai berdasarkan biaya pemeliharaan (Van der Lei et al., 2012). Biaya pemeliharaan adalah anggaran yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan baik sebelum maupun sesudah terjadinya kerusakan (Van der Lei et al., 2012). Berdasarkan item yang disebutkan menurut Van der Lei et al (2012) dapat diketahui bahwa pengukuran kinerja biaya dapat dinilai berdasarkan biaya pemeliharaan yang dilihat berdasarkan adanya Sumber Daya Manusia (SDM) yakni pengelola, adanya kegiatan pemeliharaan fasilitas dan frekuensi pemeliharaan yang dilakukan sesuai dengan jadwal (Van der Lei et al., 2012).

HSE Indicator

Healthy, Safety and Environmental Indicator atau dikenal sebagai K3 adalah pengukuran kinerja yang dapat dinilai berdasarkan keselamatan, kesehatan dan kenyamanan fasilitas baik fasilitas utama maupun pendukung fasilitas alun-alun (Ferwati et al, 21 C.E.; Praliya & Garg, 2019; Van der Lei et al., 2012).

Learning & Growth Indicator

Learning & Growth Indicator adalah pengukuran kinerja yang dapat dinilai berdasarkan ide baru dan pengembangan atau pelatihan keterampilan dan kompetensi pengelola fasilitas alun-alun (Van der Lei et al., 2012).

Customer Satisfaction Indicator

Customer Satisfaction Indicator adalah pengukuran kinerja yang dinilai berdasarkan kesesuaian harapan akan ketersediaan dan kondisi fasilitas serta pelayanan pengelola, minat berkunjung kembali dan ketersediaan merekomendasi (Indrasari, 2019; Van der Lei et al., 2012).

Accessibility Indicator

Accessibility Indicator adalah pengukuran kinerja yang dapat dinilai berdasarkan kondisi jalan, kendaraan umum, akses masuk dan konektivitas atau kedekatan dengan fasilitas publik (Chehab, 2022; Ferwati et al, 21 C.E.; Proffitt et al., 2019).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan penelitian kuantitatif dan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, studi dokumentasi dan kuesioner yang disebar kepada 105 orang pengguna alun-alun kecamatan.

Populasi penelitian adalah seluruh alun-alun kecamatan yang berada di Kabupaten Garut sebanyak 13 (tiga belas) alun-alun kecamatan (Cooper & Schindler, 2013; Sugiyama, 2008; Sugiyono, 2013). Teknik sampling yang digunakan pada *nonprobability sampling* ini adalah *judgment sampling*[14]. Penelitian ini tidak mengambil keseluruhan dari populasi dikarenakan faktor waktu, tenaga, aksesibilitas dan ekonomi maka menggunakan metode penarikan sampel. Pengambilan sampel dilakukan pada 3 (tiga) alun-alun kecamatan yakni Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk.

Teknik analisis data yang digunakan untuk pendekatan kualitatif dilakukan dengan menggunakan reduksi data hasil perhitungan persentase kinerja item dan kinerja indikator dengan jumlah kriteria tiap item dan indikator sebagai berikut.

$$\text{Persentase} = \frac{\text{skor yang diperoleh}}{\text{skor maksimal}} \times 100\% \quad \dots \dots (1)$$

$$\% \text{ Kualitas Indikator} = \frac{\text{jumlah kriteria terpenuhi}}{\text{jumlah kriteria keseluruhan}} \times 100\% \quad \dots \dots (2)$$

$$\% \text{ Kualitas Dimensi} = \frac{\sum(\% \text{ indikator 1} + \% \text{ indikator 2} + \dots)}{\text{jumlah indikator pada dimensi}} \times 100\% \quad \dots \dots (3)$$

Adapun untuk pengkategorian efektivitas kinerja operasi dan pemeliharaan aset alun-alun pada setiap item dan indikator disajikan pada tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1. Kategori Kinerja Item/Indikator

Hasil Persentase	Interpretasi
< 33,2%	Tidak Baik atau Tidak Memadai
66,5 % - 33,3 %	Sedang atau Cukup Memadai
100 % - 66,7%	Baik atau Memadai

Teknik analisis data yang digunakan untuk pendekatan kuantitatif yaitu analisis statistik deskriptif menggunakan mean, standar deviasi dan uji instrumen berupa uji validitas dan reliabilitas. Adapun rumus untuk kelas interval adalah sebagai berikut (Sugiyono, 2013).

$$\text{Rentan Skor} = \frac{\text{Nilai tertinggi} - \text{Nilai Terendah}}{\text{Banyak Nilai}} \quad \dots \dots (4)$$

$$\text{Rentan Skor} = \frac{5 - 1}{3} = 1,33$$

Berdasarkan perhitungan rumus interval pada skala likert yang digunakan dapat diketahui bahwa panjang interval bernilai 1,33 sehingga indeks kelas interval penelitian disajikan pada tabel 2 di bawah.

Tabel 2. Indeks Kelas Interval

Bobot Interval	Interpretasi
< 2,33	Tidak Baik
2,33 -3,66	Cukup
3,67 – 5,00	Baik

HASIL DAN DISKUSI

Hasil dan diskusi mengenai efektivitas kinerja operasi dan pemeliharaan aset alun-alun kecamatan di Kabupaten Garut ditinjau berdasarkan data-data hasil observasi, wawancara, angket atau kuesioner dan studi dokumen. Evaluasi kinerja dan pemeliharaan aset alun-alun kecamatan tersebut dianalisis berdasarkan penelitian dari Van der Lei et al, 2012; Praliya & Garg, 2019; Shafique & Majid, 2020; Ferwati et al, 2021; Chehab, 2022 yang dilengkapi oleh Peraturan Menteri PU Nomor 12/PRT/M/2009. Berikut adalah penjelasan mengenai hasil dan pembahasan mengenai unit analisis yang dikaji.

Asset_Indicator

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa rata-rata kinerja indikator aset adalah sebesar 10,86% atau termasuk ke dalam kategori tidak baik. Berikut ini disajikan tabel hasil analisis pada indikator aset.

Tabel 3. Analisis Indikator Aset

Item	Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
Fasilitas Bermain Anak Jungkat-Jungkit	Hanya terdapat rangka alat permainan jungkat-jungkit dalam kondisi rusak berat	Tidak terdapat jungkat-jungkit sebagai fasilitas bermain anak	Tidak terdapat jungkat-jungkit sebagai fasilitas bermain anak
Fasilitas Bermain Anak Ayunan	Tidak terdapat ayunan sebagai fasilitas bermain anak	Tidak terdapat ayunan sebagai fasilitas bermain anak	Tidak terdapat ayunan sebagai fasilitas bermain anak
Fasilitas Olahraga Jogging Track	Kondisi tanah area jogging track yang tidak rata dan ukuran yang tidak sesuai standar	Tidak terdapat area jogging track sebagai fasilitas olahraga	Tidak terdapat area jogging track sebagai fasilitas olahraga
Fasilitas Lapang Olahraga	Kondisi perkerasan atau tanah yang tidak rata dan ukuran yang tidak sesuai standar	Kondisi perkerasan atau tanah yang tidak rata dan ukuran yang tidak sesuai standar	Kondisi perkerasan atau tanah yang tidak rata dan ukuran yang tidak sesuai standar
Jalur Pedestrian	Jalur pedestrian hanya dapat dilalui 1 arah dan digunakan oleh pedagang kaki lima	Tidak terdapat jalur pedestrian	Tidak terdapat jalur pedestrian
Tempat Parkir	Tidak terdapat area parkir khusus bagi pengguna	Tidak terdapat area parkir khusus bagi pengguna	Tidak terdapat area parkir khusus bagi pengguna
Lampu Penerangan	Hanya mengandalkan PJU sebagai lampu penerangan	Penyebaran lampu penerangan tidak dilakukan secara merata	Hanya mengandalkan PJU sebagai lampu penerangan
Taman	Hanya didominasi oleh jenis tanaman pohon dan berukuran tidak sesuai standar atau kriteria	Hanya didominasi oleh jenis tanaman bunga dan berukuran tidak sesuai standar atau kriteria	Hanya didominasi oleh jenis tanaman bunga dan berukuran tidak sesuai standar atau kriteria
Gazebo	Tidak terdapat gazebo	Tidak terdapat gazebo	Tidak terdapat gazebo
Tempat Duduk	Jumlah tempat duduk yang tidak memadai, dalam keadaan rusak yakni berat dan penyebarannya tidak sesuai standar	Jumlah tempat duduk yang tidak memadai, dalam keadaan rusak yakni rapuh dan penyebarannya tidak sesuai standar	Jumlah tempat duduk yang tidak memadai, dalam keadaan rusak yakni rapuh dan penyebarannya tidak sesuai standar
Hiasan Air	Dalam kondisi terbengkalai yakni kering dan berlumut	Tidak terdapat hiasan air	Tidak terdapat hiasan air
Tempat Sampah	Jumlah tempat sampah tidak memadai, sulit ditemukan dan tidak terdapat pemilihan jenis sampah	Jumlah tempat sampah tidak memadai, sulit ditemukan dan tidak terdapat pemilihan jenis sampah	Jumlah tempat sampah tidak memadai, sulit ditemukan dan tidak terdapat pemilihan jenis sampah
Toilet	Toilet tidak dipisahkan berdasarkan jenis kelamin dan tidak terdapat petunjuk pengarah serta tempat mencuci tangan	Tidak terdapat toilet umum hanya mengandalkan toilet di sekitar masjid	Tidak terdapat toilet umum hanya mengandalkan toilet di sekitar masjid

Hal ini dibuktikan dan selaras dengan hasil penilaian pengguna terhadap indikator aset pengguna yang dapat dilihat pada tabel 4 di bawah ini.

Tabel 4. Persepsi Pengguna terhadap Indikator Aset

No	Item	Rata-Rata		
		Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
1	Jungkat-Jungkit	1,866	1,780	1,752
2	Ayunan	1,857	1,799	1,723
3	<i>Jogging Track</i>	2,142	2,066	2,075
4	Lapang Olahraga	2,352	2,323	2,351
5	Jalur Pedestrian	2,190	2,104	2,161
6	Tempat Parkir	1,999	1,981	2,056
7	Lampu Penerangan	1,837	2,076	1,808
8	Taman	2,113	2,020	2,028
9	Gazebo	1,856	1,847	1,894
10	Tempat Duduk	2,323	2,266	2,133
11	Hiasan Air	2,409	2,152	2,180
12	Tempat Sampah	2,082	2,076	2,028
13	Toilet	2,085	1,923	1,989
Rata-Rata		2,085	2,032	2,014
Kinerja Indikator Aset		2,044		
Interpretasi		Tidak Baik		

Diketahui bahwa kinerja indikator aset pada ketiga unit analisis yaitu Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk dengan nilai *mean* (rata-rata) yakni sebesar 2,044 termasuk ke dalam kategori tidak baik.

Operation & Maintenance Indicator

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa rata-rata kinerja indikator operasi & pemeliharaan aset adalah sebesar 12,30% atau termasuk ke dalam kategori tidak baik. Berikut ini disajikan tabel hasil analisis pada indikator operasi dan pemeliharaan.

Tabel 5. Analisis Indikator Operasi & Pemeliharaan

Item	Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
Operasionalisasi Fasilitas	Masih minimnya ketersediaan fasilitas serta fasilitas yang terdapat di alun-alun belum dapat digunakan secara maksimal karena mengalami kerusakan yang berat	Masih minimnya ketersediaan fasilitas serta fasilitas yang terdapat di alun-alun belum dapat digunakan secara maksimal karena mengalami kerusakan yang berat	Masih minimnya ketersediaan fasilitas serta fasilitas yang terdapat di alun-alun belum dapat digunakan secara maksimal karena mengalami kerusakan yang berat
Pemeliharaan Fasilitas	Pemeliharaan yang dilakukan belum sesuai standar dan tidak dilakukan secara berkala	Pemeliharaan yang dilakukan belum sesuai standar dan tidak dilakukan secara berkala	Pemeliharaan yang dilakukan belum sesuai standar dan tidak dilakukan secara berkala

Hal ini dibuktikan dan selaras dengan hasil penilaian pengguna terhadap indikator aset pengguna yang dapat dilihat pada tabel 6 di bawah ini.

Tabel 6. Persepsi Pengguna terhadap Indikator Operasi dan Pemeliharaan

No	Item	Rata-Rata		
		Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
1	Operasionalisasi Fasilitas	2,149	2,116	2,072
2	Pemeliharaan Fasilitas	2,078	1,938	1,975
Rata-Rata		2,113	2,027	2,023
Kinerja Indikator Operasi & Pemeliharaan		2,054		
Interpretasi		Tidak Baik		

Berdasarkan tabel 6 di atas dapat diketahui bahwa kinerja indikator operasi dan pemeliharaan pada ketiga unit analisis yaitu Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk dengan nilai *mean* (rata-rata) yakni sebesar 2,054 termasuk ke dalam kategori tidak baik.

Cost_Indikator

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa rata-rata kinerja biaya adalah sebesar 16,66% atau termasuk ke dalam kategori tidak baik. Berikut ini disajikan tabel hasil analisis pada indikator biaya.

Tabel 7. Analisis Indikator Biaya

Item	Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
Sumber Daya Manusia	Pengelola tidak selalu terdapat pada jam operasional kerja di alun-alun	Pengelola tidak selalu terdapat pada jam operasional kerja di alun-alun	Pengelola tidak selalu terdapat pada jam operasional kerja di alun-alun
Kegiatan Pemeliharaan	Terdapat kegiatan pemeliharaan fasilitas namun belum menyeluruh untuk semua fasilitas	Terdapat kegiatan pemeliharaan fasilitas namun belum menyeluruh untuk semua fasilitas	Terdapat kegiatan pemeliharaan fasilitas namun belum menyeluruh untuk semua fasilitas
Frekuensi Pemeliharaan	Frekuensi kegiatan fasilitas tidak dilakukan sesuai jadwal	Frekuensi kegiatan fasilitas tidak dilakukan sesuai jadwal	Frekuensi kegiatan fasilitas tidak dilakukan sesuai jadwal

Hal ini dibuktikan dan selaras dengan hasil penilaian pengguna terhadap indikator biaya yang dapat dilihat pada tabel 8 di bawah ini.

Tabel 8. Persepsi Pengguna terhadap Indikator Biaya

No	Item	Rata-Rata		
		Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
1	Sumber Daya Manusia (SDM)	2,285	2,171	2,228
2	Kegiatan Pemeliharaan	2,400	2,342	2,371
3	Frekuensi Pemeliharaan	2,171	2,114	2,171
	Rata-Rata	2,285	2,209	2,256
	Kinerja Indikator Biaya		2,250	
	Interpretasi		Tidak Baik	

Berdasarkan tabel 8 di atas dapat diketahui bahwa kinerja indikator biaya pada ketiga unit analisis yaitu Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk dengan nilai *mean* (rata-rata) yakni sebesar 2,250 termasuk ke dalam kategori tidak baik.

HSE_Indikator

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa rata-rata kinerja keselamatan dan kesehatan kerja adalah sebesar 16,66% atau termasuk ke dalam kategori tidak baik. Berikut ini disajikan tabel hasil analisis pada indikator keselamatan dan kesehatan kerja

Tabel 9a. Analisis Indikator K3

Item	Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
Keselamatan	Masih banyak kondisi aset yang mengalami kerusakan namun dibiarakan terbengkalai begitu saja padahal dapat membuat kecelakaan seperti rangka jungkat-jungkit yang berkarat, jogging track yang tidak dilengkapi pembatas lintasan, dan trotoar yang tidak dilengkapi guiding block	Masih banyak kondisi aset yang mengalami kerusakan namun dibiarakan terbengkalai begitu saja padahal dapat membuat kecelakaan pada pengguna seperti masih terdapat jenis tanaman yang berduri dan konstruksi tempat sampah yang tidak kokoh dan mudah bocor	Masih banyak kondisi aset yang mengalami kerusakan namun dibiarakan terbengkalai begitu saja padahal dapat membuat kecelakaan pada pengguna seperti masih terdapat jenis tanaman yang berduri dan konstruksi tempat sampah yang tidak kokoh dan mudah bocor

Tabel 10b. Analisis Indikator K3

Item	Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
Kesehatan	Masih minimnya ketersediaan fasilitas sehingga belum dapat membantu dalam meningkatkan kesehatan baik secara fisik maupun mental	Masih minimnya ketersediaan fasilitas sehingga belum dapat membantu dalam meningkatkan kesehatan baik secara fisik maupun mental	Masih minimnya ketersediaan fasilitas sehingga belum dapat membantu dalam meningkatkan kesehatan baik secara fisik maupun mental
Kenyamanan	Masih banyak ditemukan kondisi aset yang kotor, berdebu, berkarat dan bernoda seperti area lapang yang terdapat dedaunan kering dan tempat duduk yang berkarat	Masih banyak ditemukan kondisi aset yang kotor, berdebu, berkarat dan bernoda seperti area lapang yang terdapat dedaunan kering dan tempat duduk yang berkarat	Masih banyak ditemukan kondisi aset yang kotor, berdebu, berkarat dan bernoda seperti area lapang yang terdapat dedaunan kering dan tempat duduk yang berkarat

Hal ini dibuktikan dan selaras dengan hasil penilaian pengguna terhadap indikator K3 yang dapat dilihat pada tabel 10.

Tabel 11. Persepsi Pengguna terhadap Indikator Keselamatan dan Kesehatan Kerja

No	Item	Rata-Rata		
		Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
1	Keselamatan	2,167	2,121	2,114
2	Kesehatan	2,189	2,160	2,140
3	Kenyamanan	2,098	2,041	2,055
	Rata-Rata	2,151	2,107	2,103
Kinerja Indikator Keamanan & Keselamatan Kerja		2,121		
Interpretasi		Tidak Baik		

Berdasarkan tabel 10 di atas dapat diketahui bahwa kinerja K3 pada ketiga unit analisis yaitu Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk dengan nilai *mean* (rata-rata) yakni sebesar 2,121 termasuk ke dalam kategori tidak baik.

Learning & Growth Indicator

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa rata-rata kinerja indikator pembelajaran dan pertumbuhan adalah sebesar 8,33% atau termasuk ke dalam kategori tidak baik. Berikut ini disajikan tabel hasil analisis pada indikator pembelajaran dan pertumbuhan.

Tabel 12. Analisis Indikator Pembelajaran dan Pertumbuhan

Item	Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
Operasionalisasi Fasilitas	Masih minimnya ketersediaan fasilitas serta fasilitas yang terdapat di alun-alun belum dapat digunakan secara maksimal karena mengalami kerusakan yang berat	Masih minimnya ketersediaan fasilitas serta fasilitas yang terdapat di alun-alun belum dapat digunakan secara maksimal karena mengalami kerusakan yang berat	Masih minimnya ketersediaan fasilitas serta fasilitas yang terdapat di alun-alun belum dapat digunakan secara maksimal karena mengalami kerusakan yang berat
Pemeliharaan Fasilitas	Pemeliharaan yang dilakukan belum sesuai standar dan tidak dilakukan secara berkala	Pemeliharaan yang dilakukan belum sesuai standar dan tidak dilakukan secara berkala	Pemeliharaan yang dilakukan belum sesuai standar dan tidak dilakukan secara berkala

Hal ini dibuktikan dan selaras dengan hasil penilaian pengguna terhadap indikator pembelajaran dan pertumbuhan yang dapat dilihat pada tabel 12 di bawah ini.

Tabel 13. Persepsi Pengguna terhadap Indikator Pembelajaran dan Pertumbuhan

No	Item	Rata-Rata		
		Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
1	Ide Pengguna	2,018	2,066	1,980
2	Pengembangan / Pelatihan Keterampilan	2,018	2,009	2,142
	Rata-Rata	2,018	2,037	2,061
	Kinerja Indikator Pembelajaran dan Pertumbuhan Interpretasi		2,038	Tidak Baik

Berdasarkan tabel 12 di atas dapat diketahui bahwa kinerja pembelajaran dan pertumbuhan pada ketiga unit analisis yaitu Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk dengan nilai *mean* (rata-rata) yakni sebesar 2,038 termasuk ke dalam kategori tidak baik.

Customer Satisfaction Indikator

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa rata-rata kinerja indikator kepuasan pengguna adalah sebesar 13,88% atau termasuk ke dalam kategori tidak baik. Berikut ini disajikan tabel hasil analisis pada indikator kepuasan pengguna.

Tabel 14. Analisis Indikator Kepuasan Pengguna

Item	Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
Kesesuaian Harapan Fasilitas & Layanan	Ketersediaan dan kondisi fasilitas, serta layanan pengelola belum mampu melampaui kesesuaian harapan bagi pengguna	Ketersediaan dan kondisi fasilitas, serta layanan pengelola belum mampu melampaui kesesuaian harapan bagi pengguna	Ketersediaan dan kondisi fasilitas, serta layanan pengelola belum mampu melampaui kesesuaian harapan bagi pengguna
Minat Berkunjung Kembali	Alun-alun lebih ramai ketika weekend, hari libur nasional dan terdapat event atau acara	Alun-alun lebih ramai ketika terdapat event atau acara saja	Alun-alun lebih ramai ketika terdapat event atau acara saja
Ketersediaan Merekondasi	Pengguna hanya bersedia memberikan informasi mengenai alun-alun	Pengguna tidak ingin berbicara dan merekomendasi apapun mengenai alun-alun	Pengguna tidak ingin berbicara dan merekomendasi apapun mengenai alun-alun

Hal ini dibuktikan dan selaras dengan hasil penilaian pengguna terhadap indikator kepuasan pengguna yang dapat dilihat pada tabel 14 di bawah ini.

Tabel 15. Persepsi Pengguna terhadap Indikator Kepuasan Pengguna

No	Item	Rata-Rata		
		Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
1	Kesesuaian Harapan Fasilitas & Layanan	2,199	2,000	2,142
2	Minat Berkunjung Kembali	2,242	2,071	2,099
3	Ketersediaan Merekondasi	2,142	2,114	2,104
	Rata-Rata	2,194	2,061	2,115
	Kinerja Indikator Kepuasan Pengguna Interpretasi		2,123	Tidak Baik

Berdasarkan tabel 14 di atas dapat diketahui bahwa kinerja indikator kepuasan pengguna pada ketiga unit analisis yaitu Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk dengan nilai *mean* (rata-rata) yakni sebesar 2,123 termasuk ke dalam kategori tidak baik.

Accessibility Indicator

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa rata-rata kinerja indikator aksesibilitas adalah sebesar 43,05% atau termasuk ke dalam kategori cukup/sedang. Berikut ini disajikan tabel hasil analisis pada indikator kepuasan pengguna.

Tabel 16. Analisis Indikator Aksesibilitas

Item	Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
Jalan atau Jalur Utama	Kondisi jalan menuju alun-alun masih terdapat lubang, berlumut dan licin	Kondisi jalan menuju alun-alun masih terdapat lubang, berlumut dan licin	Kondisi jalan menuju alun-alun masih terdapat lubang, berlumut dan licin
Kendaraan Umum	Tidak memiliki masalah mengenai kendaraan umum	Frekuensi dan jumlah kendaraan umum yang sedikit	Sulit dijangkau dengan kendaraan umum dengan pilihan, frekuensi dan jumlah yang sedikit
Akses Masuk	Perkerasan akses masuk tidak rata, berlubang, licin serta tidak ramah disabilitas dan lansia	Perkerasan akses masuk tidak rata, berlubang, licin serta tidak ramah disabilitas dan lansia	Perkerasan akses masuk tidak rata, berlubang, licin serta tidak ramah disabilitas dan lansia
Konektivitas	Terdapat beragam pusat pemerintahan, perdagangan dan ritel, pendidikan dan kesehatan	Terdapat beragam pusat pemerintahan, perdagangan dan ritel, pendidikan dan kesehatan	Terdapat beragam pusat pemerintahan serta perdagangan dan ritel saja

Hal ini dibuktikan dan selaras dengan hasil penilaian pengguna terhadap indikator aksesibilitas yang dapat dilihat pada tabel 16 di bawah ini.

Tabel 17. Persepsi Pengguna terhadap Indikator Aksesibilitas

No	Item	Rata-Rata		
		Tarogong	Cibatu	Pameungpeuk
1	Jalan/Jalur Utama	3,170	3,161	3,228
2	Kendaraan Umum	3,666	3,561	2,257
3	Akses Masuk	2,104	2,275	2,161
4	Konektivitas	2,942	2,856	2,735
Rata-Rata Indikator Aksesibilitas		2,970	2,963	2,595
Kinerja Indikator Aksesibilitas			2,842	
Interpretasi			Cukup/Sedang	

Berdasarkan tabel 16 di atas dapat diketahui bahwa kinerja indikator aksesibilitas pada ketiga unit analisis yaitu Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk dengan nilai *mean* (rata-rata) yakni sebesar 2,842 termasuk ke dalam kategori cukup/sedang.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan diskusi yang telah dijelaskan mengenai kinerja operasi dan pemeliharaan aset alun-alun kecamatan di Kabupaten Garut dengan unit analisis Alun-Alun Tarogong, Cibatu dan Pameungpeuk, didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Efektivitas kinerja indikator aset pada ketiga unit analisis dalam kategori tidak baik. Hal ini dikarenakan dari ketiga belas item yakni jungkat-jungkit, ayunan, *jogging track*, lapang olahraga, jalur pedestrian, tempat parkir, lampu penerangan, taman, gazebo, tempat duduk, hiasan air, tempat sampah dan toilet terdapat sepuluh item pada ketiga unit analisis belum memenuhi dan sesuai dengan standar.

2. Efektivitas kinerja indikator operasi dan pemeliharaan pada ketiga unit analisis dalam kategori tidak baik. Hal ini dikarenakan item operasionalisasi dan pemeliharaan fasilitas pada ketiga unit analisis belum memenuhi dan sesuai dengan standar.
3. Efektivitas kinerja indikator biaya pada ketiga unit analisis dalam kategori tidak baik. Hal ini dikarenakan terdapat biaya pemeliharaan karena adanya pengelola dan kegiatan pemeliharaan namun frekuensi kegiatan pemeliharaan tidak dilakukan sesuai jadwal.
4. Efektivitas kinerja indikator Keselamatan dan Kesehatan Kerja pada ketiga unit analisis dalam kategori tidak baik, hal tersebut ditunjukkan dengan:
 - a. Kinerja item keselamatan semua fasilitas alun-alun seperti dalam kategori tidak baik. Hal ini dikarenakan masih belum lengkapnya ketersediaan fasilitas dan fasilitas yang tersedia dalam kondisi yang dapat membuat pengguna mengalami kecelakaan.
 - b. Kinerja item kesehatan semua fasilitas alun-alun dalam kategori tidak baik. Hal ini dikarenakan masih belum lengkapnya ketersediaan fasilitas dan fasilitas yang tersedia belum mampu memberikan efek positif baik bagi fisik maupun mental para pengguna.
 - c. Kinerja item kenyamanan fasilitas alun-alun dalam kategori tidak baik. Hal ini dikarenakan masih belum lengkapnya ketersediaan fasilitas dan fasilitas yang tersedia dalam kondisi yang dapat membuat pengguna tidak nyaman seperti kotor dan berkarat.
5. Efektivitas kinerja indikator pembelajaran dan pertumbuhan pada ketiga unit analisis dalam kategori tidak baik. Hal ini dikarenakan belum adanya fasilitas yang dapat menampung ide dari pengguna serta belum adanya pelatihan keterampilan untuk memelihara fasilitas bagi tenaga kerja.
6. Efektivitas kinerja indikator kepuasan pengguna pada ketiga unit analisis dalam kategori tidak baik. Hal ini dikarenakan ketersediaan fasilitas yang terdapat di alun-alun dan kondisi fasilitas yang terdapat di alun-alun belum dapat meningkatkan kepuasaan pengguna.
7. Efektivitas kinerja indikator aksesibilitas pada ketiga unit analisis dalam kategori cukup/sedang. Hal ini dikarenakan item jalan/jalur utama dan konektivitas pada ketiga unit analisis dalam kategori cukup/sedang.

Saran

Berdasarkan pemaparan kesimpulan saran yang dapat diberikan kepada pengelola, terdapat saran akademik yang ditujukan untuk keperluan penelitian selanjutnya yakni:

1. Pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik *nonprobability sampling* menggunakan tiga unit analisis alun-alun kecamatan dikarenakan penulis memiliki keterbatasan waktu, biaya, aksesibilitas dan tenaga. Untuk penelitian selanjutnya dapat menggunakan teknik *probability sampling* dengan mengambil seluruh populasi sebagai sampel penelitian.
2. Penelitian selanjutnya disarankan untuk mengkaji hubungan dan pengaruh dari kinerja operasi dan pemeliharaan aset alun-alun kecamatan dengan *revisit intention* dan *destination image*.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Akbar, R., & Lukman, A. (2020). “Manajemen Taman Milik Pemerintah Kota Bandung Berbasis Pendekatan Manajemen Aset”. *Jurnal Teknik Sipil*, 17(03).
- [2] Ashadi. (2017). “Alun-alun Kota Jawa”. *Arsitektur UMJ*.
- [3] Campbell, J. D., Jardine, A. K. S., & McGlynn, J. (Eds.). (2016). “Asset Management Excellence”. CRC Press. <https://doi.org/10.1201/b10361>

- [4] Chehab, A. (2022). “Exploring The Attributes Of Open Public Spaces In The Cities In The Developing Countries”. *Architecture and Planning Journal (APJ)*, 28(2).
- [5] Cooper, & Schindler. (2013). “Business Research Method”. *McGrawHill*.
- [6] Ferwati et al. (21 C.E.). “A Quality Assessment Directory for Evaluating Multi-Functional Public Spaces”. *Architecture and Urban Planning*, 17(1), 136–151.
- [7] Hastings, N. A. (2010). *Physical Asset Management*. Springer.
- [8] Indrasari, M. (2019). *Pemasaran dan Kepuasan Pelanggan*. Unitomo Press.
- [9] Praliya, S., & Garg. (2019). “Public Space Quality Evaluation: Prerequisite For Public Space Management”. *Journal Of Public Space*.
- [10] Proffitt, D. G., Bartholomew, K., Ewing, R., & Miller, H. J. (2019). “Accessibility planning in American metropolitan areas: Are we there yet?”. *Urban Studies*, 56(1), 167–192.
- [11] Shafique, A., & Majid, R. A. (2020). “Determinant Factors of Successful Public Open Space in India”. *Proceeding of the International Conference on Architecture and Civil Engineering*, 1(2), 31–42.
- [12] Sugama, A. G. (2008). *Metode Riset Bisnis dan Manajemen*. Guardaya Intimarta.
- [13] Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- [14] Van der Lei, T., Herder, P., & Wijnia, Y. (2012). *Asset Management*. Springer.
- [15] Yusuf, R. (2023). “Implementasi Kebijakan Penyediaan Ruang Terbuka Hijau Publik Di Alun-Alun Kabupaten Sidoarjo”. *Jurnal Implementasi Kebijakan Penyediaan Ruang Publik*, 11(03), 1779–1792.
- [16] Zakariya, K., Harun, N. Z., & Mansor, M. (2014). “Spatial Characteristics of Urban Square and Sociability: A Review of the City Square, Melbourne”. *Procedia Social and Behavioral Sciences*, 153, 678–688.