

Analisis Kinerja Aset Fisik Pasar Tradisional Sadang Serang di Kota Bandung

Performance Analysis Of Sadang Serang Market's Physical Assets In Bandung City

Tri Setyowati^{1,a)} & Tasya Puspa Andita^{1,b)}

¹⁾Politeknik Negeri Bandung

Koresponden : ^{a)}tasyapuspa25@gmail.com

ABSTRAK

Pasar tradisional di Kota Bandung memiliki permasalahan klasik seputar kurangnya pengelolaan terhadap aset pasar. Permasalahan ini ditemukan pada dua pasar yang dikelola oleh Perumda Pasar Juara Kota Bandung yaitu Pasar Sadang Serang. Tujuan penelitian studi kasus ini adalah untuk mengetahui kinerja aset pasar di Kota Bandung menggunakan dimensi aksesibilitas, sarana, prasarana, zonasi, dan kebersihan. Metode penelitian menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dan kuesioner dengan pengambilan sampel *non-probability*. Hasil penelitian menunjukkan aksesibilitas dalam kategori cukup dengan jalan menuju pasar yang mudah diakses dan dekat dengan fasilitas umum. Namun aksesibilitas di dalam pasar tidak bisa digunakan oleh penyandang disabilitas dan adanya hambatan berupa barang pedagang didepan ruang dagang. Dimensi sarana dalam kategori cukup namun kondisinya belum memadai dan perlu dilakukan kembali kesesuaian kriteria dengan peraturan terkait dan pengadaan bagi sarana yang belum tersedia. Dimensi prasarana dalam kategori memadai namun kondisi terkait jaringan drainase perlu dirawat dan selalu diperbaiki setiap kali terdapat masalah. Dimensi zonasi dalam kategori tidak baik karena belum tersedia penataan ruang dagang. Dimensi kebersihan dalam kategori tidak baik karena kondisinya belum memadai, pemeliharaan dan perawatan bangunan serta ventilasi dan pencahayaan perlu ditingkatkan kembali.

Kata Kunci : kinerja aset, manajemen aset, pasar tradisional

PENDAHULUAN

Kota Bandung adalah ibukota Jawa Barat memiliki luas lahan keseluruhan mencapai 167,3 km². Laju pertumbuhan penduduk di Kota Bandung pada 2010-2020 rata-rata mencapai 0,21% (BPS Kota Bandung, 2020). Pertumbuhan Kota Bandung sangat pesat baik dari sektor ekonomi, transportasi, penduduk, dan bangunan. Dengan seiringnya pertumbuhan penduduk, mengakibatkan besarnya pergerakan manusia, aktivitas dan kebutuhan sehari-hari masyarakat yang meningkat (Jati, 2012). Kegiatan perdagangan khususnya kegiatan di pasar merupakan salah satu potensi terbesar dalam sektor perekonomian di Kota Bandung. Pentingnya keberadaan pasar tradisional termasuk kedalam instrumen pembangunan ekonomi di Indonesia dan sebagai wadah pembangunan sosial kemasyarakatan (Anggreini, Hingga saat ini, masyarakat khususnya kelas menengah ke bawah sangat membutuhkan keberadaan pasar tradisional (Arief, Taqwa, Sartika, 2013). Retribusi pasar untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah manfaat dari pasar tradisional (Enceng, 2018).

Berdasarkan observasi pendahuluan pada pasar tradisional di Kota Bandung yakni Pasar Sadang Serang Kota Bandung. Terdapat beberapa indikasi permasalahan yang berkaitan dengan pasar tersebut. Aksesibilitas didalam Pasar Sadang Serang tidak merata, terdapat koridor/gangway yang lebih besar atau pun lebih kecil yang disebabkan oleh sepanjang koridor terdapat banyak barang para pedagang yang di letakkan di depan ruang dagangnya sehingga menyebabkan berkurangnya lebar dari koridor. Hal tersebut membuat membuat ruang gerak semakin terbatas dan sirkulasi udara cukup minim. Oleh karena itu, aksesibilitas koridor/gangway tersebut tidak dapat dilalui oleh penyandang disabilitas.

Kondisi ruang dagang dari Pasar Sadang Serang terdapat permasalahan terkait penataan pedagang/zonasi yang belum jelas. Di dalam area pasar, pedagang masih bercampur antara pedagang pangan basah dan pangan kering serta berada di area yang berdekatan. Area lahan parkir pada Pasar Sadang Serang tepat didepan area bangunan pasar. Area lahan parkir tersebut digunakan juga sebagai area bongkar muat dan tidak ada area secara khusus. Hal tersebut terkadang membuat aktivitas parkir para pengunjung terhambat apabila terdapat kegiatan bongkar muat barang. Pada Pasar Sadang Serang area lahan parkir menyatu dengan Terminal Sadang Serang. Sehingga, apabila terminal dipenuhi oleh angkutan umum, pengunjung yang membawa kendaraan pribadi berupa mobil terpaksa harus memarkirkan kendaraannya di bahu jalan. Selain itu, kegiatan bongkar muat pun terpaksa dilakukan di area bahu jalan. Hal tersebut, cukup mengganggu aktivitas jalanan masyarakat yang ada didepannya.

Jaringan drainase di dalam Pasar Sadang Serang sering kali terjadi permasalahan. Permasalahan tersebut terjadi apabila sedang hujan membuat air yang ada didalamnya meluap. Pada Pasar Sadang Serang, kejadian tersebut menyebabkan adanya banjir di dalam pasar. Kondisi fisik dari bangunan Pasar Sadang Serang rata-rata memiliki kerusakan pada bagian atap yaitu bolong, terlihat berkarat dan berumur lama. Kondisi dari lantai koridor/gangway pada Pasar Sadang Serang terbagi menjadi dua yakni menggunakan ubin keramik dan menggunakan plesteran semen.

Identifikasi dari permasalahan-permasalahan tersebut perlu dikaji lebih lanjut terkait analisis kinerja dari setiap pasar untuk dapat dilakukannya pemecahan dari setiap masalah tersebut. Pengelolaan kinerja aset pada Pasar Sadang Serang harus dilaksanakan secara efektif dan efisien. Oleh karena itu, disusunlah penelitian mengenai Analisis Kinerja Aset Fisik Pasar Tradisional Sadang Serang Di Kota Bandung.

STUDI PUSTAKA

Pasar tradisional dapat didefinisikan sebagai tempat mekanisme pertukaran barang atau jasa dilakukan oleh penjual dan pembeli untuk menentukan harga dengan seimbang dan jumlah yang diperdagangkan (Sifa, 2020). Pasar memainkan peran penting dalam perdagangan dan jasa karena berfungsi sebagai tempat pemasaran barang kebutuhan dan menampung aktivitas ekonomi masyarakat (Hafish, 2021).

Kinerja Aset Fisik Pasar

Kinerja aset yaitu alat untuk memeriksa suatu aset untuk layanan yang diberikan untuk mengetahui seberapa efektif dan efisien layanan yang diberikan (AAMCoG, 2008). Analisis kinerja aset fisik pada pasar tradisional dapat diukur dengan memadukan dimensi dan indikator menggunakan teori dari Adeyinka S.A., Kuye O.A., Agbabiaka H.I. (2016), Yosi Suryani dan Rudy Rinaldy (2019), RW Siregar, A Marisa dan H T Fachrudin(2021) dengan dimensi aksesibilitas, sarana, prasarana, zonasi, dan kebersihan.

1. Aksesibilitas

Pola perjalanan pengguna dalam bangunan pasar dipengaruhi oleh aksesibilitas dengan upaya penataan aksesibilitas sehingga tercipta kemudahan akses dalam menjangkau suatu tempat (Lustiadi, 2019). Menurut Suryani dan Rinaldy (2019), aksesibilitas didalam pasar dapat terbagi menjadi dua, diantaranya kondisi jalan yang berpengaruh terhadap aktivitas ekonomi didalamnya dan kedekatan dengan fasilitas umum sebagai kemudahan dalam menjangkau fasilitas di sekitar lokasi pasar.

2. Sarana

Sam (2008) berpendapat bahwa sarana merupakan segala sesuatu baik berupa uang atau barang sebagai penunjang dan dapat memperlancar suatu usaha tertentu. Sarana pada pasar tradisional dapat diukur berdasarkan indikator sebagai berikut.

a. Los

Los pasar tradisional memiliki ukuran minimal 1 m² (SNI 8152:2021). Berdasarkan Permenkes No.17 th 2020 peletakkan los kebutuhan sehari-hari diposisikan pada bagian belakang, ruang dagang bersifat terbuka, adanya tempat sampah dan dilengkapi meja, letak los harus mengikuti arah mata angin, los dibuat dua muka apabila sebagai pembatas dan dibuat satu muka bila berbatasan dengan kavling lainnya.

b. Kios

Kios pasar tradisional memiliki ukuran minimal 2m² (SNI 8152:2021). Berdasarkan Permenkes No.17 th 2020 setiap kios harus memiliki dinding pemisah, adanya tempat sampah, berlokasi mengelilingi pasar atau didalam pasar, letak kios harus mengikuti arah mata angin, kios dibuat dua muka apabila sebagai pembatas dan dibuat satu muka bila berbatasan dengan kavling lainnya.

c. Pos keamanan

Pos keamanan berlokasi diluar bangunan pasar dekat dengan lahan parkir (Sulistyo, 20211). Selain itu, berdasarkan Kemenkes No. 519 th 2008 pos keamanan dilengkapi personil serta peralatannya.

d. Kantor pasar tradisional

Kantor pasar dapat berada di area dalam pasar atau luar pasar berupa ruangan tetap (SNI 8152 : 2021).

e. Toilet Umum

Dalam SNI 8152:2021, toilet umum pada pasar tradisional harus terpisah antara toilet perempuan dan laki-laki dilengkapi dengan simbol yang jelas, tersedia tempat sampah, serta dilengkapi wastafel. Selain itu, adanya toilet difabel dilengkapi handrail (Permenkes No. 17 th 2020).

f. Lahan Parkir

Dalam SNI 8152:2021 tersedia pemisah yang jelas antara area parkir dengan wilayah ruang dagang, terpisah berdasarkan jenis kendaraan, memiliki tanda masuk dan keluar kendaraan yang jelas, dan ada tempat sampah yang tertutup.

g. Mitigasi Kebakaran

Berdasarkan SNI 8152:2021, dalam pasar tradisional diharuskan memiliki siste pencegahan dari bahaya kebakaran, jalur evakuai, dan titik kumpul.

h. Ruang Bongkar Muat

Berdasarkan SNI 8152 : 2021 tentang Pasar Rakyat, area bongkar muat harus terpisah dari area parkir pengunjung dan akses keluar masuk pasar. Menurut Fauzi (2019), area bongkar muat pada pasar tradisional memerlukan sarana pendukung lainnya berupa alat yang dapat mengangkut barang.

3. Prasarana

Prasarana bangunan membantu semua kegiatan di dalam bangunan untuk mencapai kesehatan, kenyamanan, keselamatan, komunikasi, dan mobilitas didalamnya (Suot et al, 2014). Dalam Suryani dan Renaldy (2019), prasana dalam pasar tradisional dapat terbagi menjadi jaringan listrik, jaringan air, dan jaringan drainase.

a. Jaringan Air Bersih

Menurut peraturan BPOM No. 5 Tahun 2015, jaringan air bersih pada pasar tradisional mencakup ketersediaan sarana penyediaan air bersih, sumber air bersih, pipa, tempat penampungan air bersih, dan instalasi air bersih.

b. Jaringan Drainase

Jaringan drainase harus memenuhi persyaratan seperti ditutup dengan kisi, kemiringan drainase telah sesuai, dan tidak ada bangunan diatas saluran drainase (SNI 8152:2021).

c. Jaringan Listrik

Ada berbagai jenis instalasi listrik meliputi instalasi penerangan yang merupakan rangkaian listrik untuk digunakan pada beban penerangan dan instalasi daya yang merupakan rangkaian listrik untuk digunakan pada kebutuhan daya (Sinaga,2019).

4. Zonasi

Menurut Lieswidayanti dan Astrain (2018), zonasi adalah pengelompokan barang dengan karakteristik atau spesifikasi tertentu. Siregar et al (2021) menjelaskan bahwa zonasi pada pasar terbagi menjadi tiga zona pasar meliputi zona kering, zona basah, dan zona layanan. Tujuannya adalah untuk memudahkan dalam menjangkau dan memeliharanya.

5. Kebersihan

Kebersihan lingkungan pasar menjadi faktor penting khususnya mengenai tempat, karena para pembeli menginginkan tempat yang sehat, bersih dan bebas dari penyakit dalam mendapatkan kebutuhan makanan khususnya (Widyati dan Yuliarsih, 2002). Suryani dan Renaldy (2019) menyebutkan indikator dari kebersihan dapat terbagi menjadi kelengkapan sampah yang mencakup ketersediaan tps pada pasar tradisional dan kondisi bangunan pasar rakyat.

METODA PENELITIAN

Metode penelitian deskriptif digunakan dimana menurut (Sugiyama, 2013) berupa studi kasus yang terjadi pada saat ini berdasarkan dimensi aksesibilitas, sarana, prasarana, dan kenyamanan pasar. Metode penelitian menerapkan pendekatan penelitian kuantitatif berupa mengolah data lapangan melalui kuesioner yang disebarkan kepada pengguna yaitu pengunjung dan pedagang serta kualitatif untuk mengetahui informasi tertulis atau secara lisan dengan observasi lapangan, wawancara, dan studi dokumentasi.

Adapun teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi dengan meninjau langsung objek penelitian bangunan Pasar Sadang Serang Kota Bandung terkait kondisi dan ketersediaannya. Selain itu , wawancara dengan kepala Pasar Sadang Serang. Penyebaran kuesioner kepada pengguna pasar yaitu pedagang dan pengunjung. Populasi *nonprobability* sampling digunakan pada penelitian ini karena peneliti tidak menggunakan daftar pengguna resmi dari pihak pengelola pada rentang waktu Oktober hingga Desember 2022. Pedagang dan pengunjung Pasar Sadang Serang merupakan sampel dengan teknik purposive sampling dengan asumsi dilakukan pada rentang usia 20 – 60 tahun dan minimal frekuensi kunjungan sebanyak 3x. Ukuran sampel pada penelitian ini menggunakan rumus Conchran dan didapatkan 96,04 yang merupakan bentuk pecahan dan perlu dibulatkan ke atas (Sugiyono, 2013). Oleh karena itu, ukuran sampel pada penelitian ini adalah 100 orang dimana telah

memenuhi hasil perhitungan. Skala *likert* 1 sampai 5 digunakan dalam kuesioner sebagai tafsiran nilai menurut Sugiyono (2019).

Tabel 1. Interval Kelas Skala Likert

Bobot	Keterangan
Sangat Tidak Setuju	1
Tidak Setuju	2
Netral	3
Setuju	4

Analisis kinerja aset fisik pasar dibantu oleh pengukuran persentase dari indikator maupun dimensi. Kemudian disesuaikan dengan hasil akhir suatu kinerja terdiri atas 3 (tiga) kinerja yaitu baik, sedang, dan tidak baik. (Gidlow et al, 2012) dengan interval 1,33 yang diperoleh dari pengurangan persentase tertinggi dengan persentase terendah yang kemudian dibagi jumlah kategori atau nilai (Sugiyono, 2013). Berikut ini, indeks kelas interval pada penelitian kinerja aset fisik pasar tradisional di Kota Bandung yang tersaji pada Tabel 2.

Tabel 2. Indeks Kelas Interval

Bobot	Keterangan
<2,33	Tidak Baik
2,33 – 3,66	Cukup
3,67 – 5,00	Baik

ANALISIS PENELITIAN

Analisis kinerja aset fisik pada pasar tradisional dapat diukur menggunakan teori dari Adeyinka S.A., Kuye O.A., Agbabiaka H.I. (2016), Yosi Suryani dan Rudy Rinaldy (2019), RW Siregar, A Marisa dan H T Fachrudin(2021) dengan dimensi aksesibilitas, sarana, prasarana, zonasi, dan kebersihan. Objek penelitian dilakukan pada Pasar Sadang Serang Kota Bandung

1. Aksesibilitas

Berikut ini disajikan hasil dari kinerja aset fisik aksesibilitas yang terdiri dari indikator kondisi jalan, dan kedekatan dengan fasilitas umum yang didapatkan dari observasi dan wawancara secara langsung kepada Kepala Pasar di Pasar Palasari, dan Pasar Sadang Serang Kota Bandung.

Tabel 3. Hasil Analisis Dimensi Aksesibilitas

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Pemenuhan Kriteria	Mean	Interpretasi
Kondisi Jalan	Jalan menuju pasar mudah diakses, tersedia akses khusus untuk keluar masuk pasar dan dapat diakses penyandang disabilitas	Jalan menuju pasar mudah diakses, tersedia akses untuk keluar masuk pasar. Namun, tidak dapat diakses penyandang disabilitas.	✓	2,35	Cukup
Kedekatan dengan Fasilitas Umum	Lokasi pasar dekat dengan fasilitas kesehatan, transportasi umum	Dekat dengan fasilitas kesehatan, terminal, dan dilalui kendaraan umum	✓	2,5	Cukup
Rata - Rata				2,4	Cukup

Berdasarkan Tabel 3 diketahui bahwa kinerja aset dimensi aksesibilitas pada Pasar Palasari dan Pasar Sadang Serang memperoleh interpretasi Cukup. Namun, untuk kondisi koridor harus disesuaikan agar dapat dilalui penyandang disabilitas.

2. Sarana

Berikut ini disajikan hasil dari kinerja aset fisik sarana yang terdiri dari indikator los, kios, meja dagangan, pos keamanan, kantor pasar tradisional, toilet umum, lahan parkir, fasilitas mitigasi wabah kebakaran, dan ruang bongkar muat yang didapatkan dari observasi, wawancara, dan kuesioner di Pasar Sadang Serang.

Tabel 4a. Hasil Analisis Dimensi Sarana

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Pemenuhan Kriteria	Mean	Interpretasi
Los	Terdapat papan identitas yang memudahkan beres nomor dan nama pedagang pada setiap los. Ukuran los sesuai standar. Tersedia tempat sampah tertutup	Tersedia los namun dalam kondisi kurang baik. Tidak terdapat papan identitas los yang berisikan nomor dan nama pedagang. Ukuran los tidak sesuai dan tidak memiliki tempat sampah tertutup.	x	2,07	Tidak Baik
Kios	Terdapat papan identitas yang memudahkan beres nomor dan nama pedagang pada setiap kios. Ukuran kios sesuai standar. Tersedia tempat sampah tertutup.	Tersedia kios namun beberapa dalam kondisi kurang baik. Terdapat papan identitas yang berisikan nomor pedagang dan nama pedaganga. Ukuran kios telah sesuai dengan dan tidak tersedia tempat sampah.	x	2,16	Tidak Baik
Pos Keamanan	Pos keamana berlokasi dekat dengan lahan parkir. Tersedia personil dan peralatannya.	Tidak tersedia	x	1,84	Tidak Baik
Kantor Pasar Tradisional	Lokasi kantor pasar pengelola mudah dicapai oleh pengunjung maupun pedagang. Kondisi kantor pasar tradisional baik dan tersedia fasilitas yang memadai	Kantor pasar tradisional tersedia dan mudah dicapai namun kondisi kantor tidak memadai. Fasilitas didalamnya meja, kursi, computer, sofa, dan apar.	✓	3,26	Cukup

Tabel 5b. Hasil Analisis Dimensi Sarana

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Pemenuhan Kriteria	Mean	Interpretasi
Toilet Umum	Toilet dalam kondisi baik, terpisah antara wanita dan pria, dapat digunakan oleh penyandang disabilitas, ventilasi dan pencahayaan baik, dan tersedia tempat cuci tangan.	Toilet umum tersedia namun dalam kondisi tidak memadai. Tidak terdapat toilet terpisah antara pria dan wanita, tidak dapat digunakan penyandang disabilitas, dan ventilasi. Tersedia bak air, tempat cuci tangan. dan lampu untuk pencahayaan namun tetap gelap.	x	1,97	Tidak Baik
Lahan Parkir	Tersedia lahan parkir yang telah dipisahkan berdasarkan jenis alat angkut. Adanya tanda masuk dan keluar kendaraan dengan jelas serta tempat sampah.	Lahan parkir dipisahkan berdasarkan jenis alat angkut. Namun, tidak terdapat tanda masuk dan keluar kendaraan serta tempat sampah.	✓	2,56	Cukup
Mitigasi Wabah Kebakaran	Tersedia APAR dan SOP penggunaan alat kebakaran.	Tersedia APAR dan SOP penggunaannya. Namun, hanya tersedia di kantor pasar.	✓	2,67	Cukup
Ruang Bongkar Muat	Tersedia ruang khusus bongkar muat dan tidak menyatu dengan lahan parkir	Tidak tersedia	x	1,98	Tidak Baik
Rata - Rata				2,31	Tidak Baik

Berdasarkan Tabel 4 diketahui bahwa kinerja aset dimensi sarana memperoleh interpretasi Tidak Baik. Pada indikator los dan kios dapat dilengkapi dengan papan identitas serta tempat sampah. Selain itu, membangun fasilitas pos keamanan dan ruang bongkar muat serta melengkapi APAR didalam bangunan Pasar Sadang Serang.

3. Prasarana

Berikut ini disajikan hasil dari kinerja aset fisik prasarana yang terdiri dari indikator jaringan air bersih, jaringan drainase, dan jaringan listrik yang didapatkan dari observasi, wawancara, dan kuesioner secara langsung kepada pengguna di Pasar Sadang Serang Kota Bandung.

Tabel 6. Hasil Analisis Dimensi Prasarana

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Pemenuhan Kriteria	Mean	Interpretasi
Jaringan Air Bersih	Tersedia sumber air bersih, pipa, penampungan air, kran, dan instalasi air bersih.	Tersedia sumber air bersih, pipa air, penampungan air, dan instalasi air bersih pada area bahan pangan. Namun, tidak terdapat kran pada tempat penampungan air bersih.	✓	3,15	Cukup
Jaringan Drainase	Tersedia saluran drainase dalam kondisi baik. Tidak ada bangunan diatas saluran drainase	Tersedia saluran drainase dan tidak ada bangunan diatasnya. Namun, saluran drainase dalam kondisi buruk	x	1,98	Tidak Baik
Jaringan Listrik	Terdapat instalasi listrik, meteran listrik, dan stop kontak pada los/kios	Tersedia jaringan listrik beserta meteran listrik	✓	3,32	Cukup
Rata - Rata				2,8	Cukup

Berdasarkan Tabel 5 diketahui bahwa kinerja aset pada dimensi prasarana memperoleh interpretasi Cukup. Pada jaringan drainase, disarankan dapat melakukan pemeliharaan terhadap kebersihan sistem dan dengan segera melakukan perbaikan atas kerusakan agar kerusakan tidak semakin parah.

4. Zonasi

Berikut ini disajikan hasil dari kinerja aset fisik zonasi yang terdiri dari indikator zona basah, zona kering, dan zona layanan yang didapatkan dari observasi, wawancara, dan kuesioner secara langsung kepada pengguna Pasar Sadang Serang Kota Bandung.

Tabel 7a. Hasil Analisis Dimensi Zonasi

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Pemenuhan Kriteria	Mean	Interpretasi
Zona Basah	Pasar tradisional memiliki penataan ruang untuk jenis dagang basah dan dilengkapi papan identitas.	Tidak memiliki penataan ruang dagang khusus zona basah dan tidak terdapat papan identitas untuk memasuki zona basah	x	1,72	Tidak Baik
Zona Kering	Pasar tradisional memiliki penataan ruang untuk jenis dagang kering dan dilengkapi papan identitas.	Tidak memiliki penataan ruang dagang khusus zona kering dan tidak terdapat papan identitas untuk memasuki zona basah	x	1,77	Tidak Baik

Tabel 6b. Hasil Analisis Dimensi Zonasi

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Pemenuhan Kriteria	Mean	Interpretasi
Zona Layanan	Pasar tradisional memiliki penataan ruang zona layanan dan dilengkapi papan identitas.	Tidak memiliki penataan ruang dagang khusus zona layanan dan tidak terdapat papan identitas untuk memasuki zona layanan	x	1,90	Tidak Baik

Berdasarkan Tabel 6 diketahui bahwa kinerja aset dimensi zonasi memperoleh interpretasi Tidak Baik. Oleh karena itu, Pasar Sadang Serang disarankan segera melakukan pembagian zonasi dan papan identitas untuk setiap zonasi. Hal tersebut dilakukan agar tidak bercampurnya hawa yang dihasilkan dari semua komoditi dan tidak meninggalkan bau yang tidak enak.

5. Kebersihan

Berikut ini disajikan hasil dari kinerja aset fisik kebersihan yang terdiri dari indikator kelengkapan sampah dan kondisi bangunan pasar rakyat yang didapatkan dari observasi, wawancara, dan kuesioner secara langsung kepada pengguna di Pasar Sadang Serang Kota Bandung.

Tabel 8. Hasil Analisis Dimensi Kebersihan

Indikator	Kriteria	Kondisi Eksisting	Pemenuhan Kriteria	Mean	Interpretasi
Kelengkapan Sampah	Terdapat Tempat Penampungan Sementara (TPS) di lingkungan pasar tradisional. Tempat sampah dalam kondisi baik dan dipisahkan berdasarkan kategori.	Tidak memiliki penataan ruang dagang khusus zona basah dan tidak terdapat papan identitas untuk memasuki zona basah	x	1,96	Tidak Baik
Kondisi Bangunan Pasar Rakyat	Konstruksi atap pasar, lantai, ventilasi dan pencahayaan didalam pasar baik.	Tidak memiliki penataan ruang dagang khusus zona kering dan tidak terdapat papan identitas untuk memasuki zona basah	x	1,96	Tidak Baik
Rata - Rata				1,96	Tidak Baik

Berdasarkan Tabel 7 diketahui bahwa dimensi kebersihan memperoleh interpretasi Tidak Baik karena tidak memadai didasarkan dengan indikator Kelengkapan Sampah dan Kondisi Bangunan Pasar Rakyat. Pasar Sadang Serang disarankan menyediakan tempat sampah pada area pasar yang telah didasarkan pada kategori. Selain itu, pemeliharaan terkait bangunan harus dilakukan secara rutin dan perawatan bangunan dengan segera melakukan tindakan perbaikan apabila terjadi kerusakan pada salah satu bagian bangunan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis kinerja aset fisik Pasar Sadang Serang Kota Bandung dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Kinerja aset fisik Pasar Sadang Serang berdasarkan dimensi aksesibilitas dalam kategori Cukup. Pasar Sadang Serang cukup mudah diakses dan dekat dengan fasilitas umum disekitarnya.
2. Kinerja aset fisik Pasar Sadang Serang berdasarkan dimensi sarana dalam kategori Tidak Baik. Beberapa indikator belum memenuhi kriteria yang berlaku sehingga perlu dilakukan pengembangan serta belum tersedianya fasilitas seperti pos keamanan dan ruang bongkar muat.
3. Kinerja aset fisik Pasar Sadang Serang berdasarkan dimensi prasarana dalam kategori Cukup. Pemeliharaan dan perbaikan dibutuhkan agar aset dapat kembali berfungsi secara optimal.
4. Kinerja aset fisik Pasar Sadang Serang berdasarkan dimensi zonasi dalam kategori Tidak Baik karena pasar belum memiliki pembagian zonasi untuk tata ruang dagang didalamnya.
5. Kinerja aset fisik Pasar Sadang Serang berdasarkan dimensi kebersihan dalam kategori Tidak Baik. Hal tersebut dapat dilihat berdasarkan tidak terpenuhinya standar yang berlaku serta kondisi bangunan aset fisik yang memerlukan tindakan pengembangan dan pemeliharaan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] AAMCoG. (2008). *Public Sector Asset Performance Measurement and Reporting*. Australian Asset Management Collaborative Group (AAMCoG) and Cooperative Research Centre for Integrated Engineering Asset Management (CIEAM).
- [2] Adeyinka, S. A., Kuye, O. A., & Agbabiaka, H. I. (2016). "Assessment of Market Facilities and Locational Effects on Adjoining Neighbourhoods in Nigerian Urban Centers: Empirical Evidence from Akure, Nigeria". *International Journal of Scientific & Technology Research*, 5(4), 199-206.
- [3] As-safraa Nurzimat, Z., & Angestiwi, T. (2026). Analisis Kondisi Pasar Tradisional Berdasarkan Aspek Fungsional (Studi Kasus Pasar Tradisional Ciparay di Kabupaten Bandung). *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, 9(1), 29–44.
- [4] Fauzi, M. (2019). "Penggunaan teknik blueprint pada pemodelan objek 3d". *JTIK (Jurnal Teknik Informatika Kaputama)*, 3(1), 35-41.
- [5] Hafish, N. A., Anisah, A., & Prihantono, P. (2021). "Kesesuaian Sarana Prasarana Utilitas dan Bangunan Pasar Sesuai SNI 8152-2015 Tentang Pasar Rakyat (Pada Pasar Tambun Selatan)". *Menara: Jurnal Teknik Sipil*, 16(1), 26-36
- [6] Lustiadi, Y. (2019). "Efektivitas Kebijakan Pengelolaan Pasar Tradisional di Kabupaten Ogan Komering Ulu". *e-JKPP*, 5(1), 74-83.
- [7] Permen 17/20. *Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Pasar Sehat*.
- [8] Sifa, M. A. (2020). "Mekanisme Pasar Dalam Perspektif Islam (Kajian Pemikiran Abu Yusuf)". *Journal of Sharia Economics*, 2(1), 29-46.
- [9] Sinaga, J. (2019). "Perancangan Instalasi Listrik Pada Rumah Toko Tiga lantai dengan daya 12 kw". *Jurnal Teknologi Energi Uda : Jurnal Teknik Elektro*, 8(2), 102-112.
- [10] Siregar, R. W., Marisa, A., & Fachrudin, H. T. (2021). "Analysis traditional market condition from functional aspects, case study Sukaramai traditional market Medan". In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 780, No. 1, p. 012042). IOP Publishing.
- [11] SNI 8152:2021. *Standar Nasional Indonesia (SNI) 8152:2021 tentang Pasar Rakyat*.

- [12] Sugiama, A. Gima. (2013). *Manajemen Aset Pariwisata*. Guardaya Intimarta. Bandung.
- [13] Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Alfabeta. Bandung.
- [14] Suot, R. S., Tilaar, S., & Gosal, P. H. (2014). “Rumah Sakit Bersalin Di Tomohon (Pendekatan Utilitas Dalam Desain)”. *Jurnal Arsitektur DASENG*, 3(2), 147-153.
- [15] Suryani, Y, & Rinaldy, R. (2019). “Pengaruh Penilaian Masyarakat terhadap Kondisi Eksisting Pasar Tradisional yang Dikelola oleh Pemerintah Kota Padang”. *Jurnal Ilmiah Poli Bisnis*, 11, 13-29

