

Perencanaan Pengembangan Aset Fasilitas Pasar Baleendah Kabupaten Bandung

Riska Nuramelia^{a,1*}, Tri Setyowati^{b,2}

^{a,b}Politeknik Negeri Bandung, Bandung, Indonesia

Email : ^{1*}riska.nuramelia.mas21@polban.ac.id, ²tri.setyowati@polban.ac.id

Abstrak

Pasar Baleendah merupakan salah satu pasar rakyat yang dikelola oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung. Berdasarkan hasil penelitian pendahuluan, diketahui terdapat permasalahan kondisi eksisting yang meliputi penempatan komoditas penjualan yang bercampur, kerusakan pada fasilitas penunjang, keterbatasan aksesibilitas, serta belum terpenuhinya standar pasar rakyat yang ditetapkan. Oleh karena itu, diperlukan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah untuk meningkatkan kualitas layanan pasar. Tujuannya untuk menghasilkan rencana pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah melalui aspek zonasi, fasilitas, infrastruktur, dan aksesibilitas, serta susunan estimasi biaya proyek. Metode yang digunakan adalah penelitian dan pengembangan dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif, melalui observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Hasil dari perencanaan pengembangan aset fasilitas meliputi (1) Penataan zonasi ruang dagang menjadi 3 zona yaitu zona komoditas basah, zona komoditas sayur dan buah, serta zona komoditas kering. (2) Pembangunan dan perbaikan fasilitas seperti food court, area parkir, kantor pengelola, toilet, ruang ibadah, pos keamanan, pos ukur ulang, area bongkar muat, pos kesehatan, ruang laktasi, dan area hijau. (3) Pembangunan infrastruktur instalasi air bersih, drainase, TPS, alat pemadam kebakaran, dan jalur evakuasi. (4) Peningkatan aksesibilitas melalui perbaikan tangga, ramp, koridor, dan pengadaan travelator. Estimasi biaya yang diperlukan untuk pengembangan fasilitas aset pasar ini sebesar Rp 29.337.270.622 yang meliputi biaya pembongkaran, biaya pembangunan, dan biaya pengadaan.

Riwayat Artikel

Diterima 2025-07-08

Revisi 2025-12-29

Disetujui 2026-05-05

Kata Kunci

Fasilitas

Pasar Rakyat

Pengembangan

Perencanaan

Klasifikasi JEL*:

R53, H41, O18

©2025 the author(s)

This is an open access article under the license.



Pendahuluan

Pasar rakyat merupakan salah satu aset publik berupa lahan dan ruang untuk aktivitas perdagangan. Keberadaan pasar rakyat memiliki manfaat sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari baik sandang maupun pangan dan dapat mengatasi pengangguran melalui terciptanya lapangan usaha (Mokalu et al., 2021). Saat ini, posisi pasar rakyat mulai tergeser oleh keberadaan pasar modern (Robi et al., 2024). Ketersediaan pasar modern sebagai tempat perdagangan yang diminati karena kelengkapan dan kebersihan fasilitas di dalamnya. Disisi lain, masih terdapat masyarakat yang memilih berbelanja di pasar rakyat karena adanya kemudahan transaksi dengan proses tawar menawar (Wibowo et al., 2022). Namun, belum banyak yang membahas ketersediaan fasilitas di pasar rakyat yang dikembangkan ke arah modern. Maka dari itu, pengembangan fasilitas di pasar rakyat penting dilakukan, sehingga dapat mendukung peningkatan fungsi pasar tradisional.

Dalam data BPS Kabupaten Bandung Tahun 2023 terdapat 30 pasar rakyat di Kabupaten Bandung. Keberadaan pasar rakyat di Indonesia masih eksistensi hingga saat ini. Pasar rakyat memberikan kontribusi yang besar kepada daerah karena salah satu sumber PAD adalah retribusi pasar atas penggunaan fasilitas pasar. Semua fasilitas pasar harus sesuai dengan peraturan dan SNI tentang Pasar Rakyat untuk mendukung kenyamanan pengguna pasar.

Pasar Baleendah merupakan salah satu pasar rakyat di Kabupaten Bandung yang dikelola oleh DISPERDAGIN melalui UPTD Pasar Baleendah. Berlokasi di Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung. Pasar ini didirikan pada tahun 2002 dengan luas lahan sebesar 24.990,75 m² dan luas bangunan sebesar 7.875 m² yang dikelola oleh UPTD Pasar Baleendah dengan bukti kepemilikan berupa SHM Kabupaten Bandung. Namun, berdasarkan hasil penelitian pendahuluan, fasilitas di Pasar Baleendah belum dapat memberikan pelayanan yang memadai. Penggunaan fasilitas ruang dagang belum digunakan secara optimal. Berdasarkan hasil wawancara, data potensial ruang dagang tahun 2024 yang tercatat oleh UPTD Pasar Baleendah menunjukkan bahwa hanya 747 dari 1.561 ruang dagang yang aktif buka atau beroperasi. Fasilitas pasar mengalami kerusakan dan belum sesuai dengan SNI 8152:2021 maupun peraturan lainnya yang berlaku di Indonesia.

Ketidaksesuaian aset fasilitas pasar tersebut yakni tidak dilakukan pemisahan ruang dagang sesuai dengan jenis komoditas penjualan dan terdapat jongko/pelataran yang menghalangi pandangan los. Ketersediaan area parkir tidak proporsional karena lahan untuk parkir digunakan oleh meja penjualan. Tidak tersedia toilet bagi penyandang disabilitas dan toilet belum dipisahkan berdasarkan jenis kelamin. Mushola sebagai ruang peribadatan memiliki sistem penghawaan yang minim. Tidak lengkapnya fasilitas keamanan berupa CCTV serta tidak tersedia fasilitas berupa pos keamanan, pos ukur ulang, area bongkar muat, ruang laktasi, pos kesehatan, dan area hijau.

Infrastruktur belum sepenuhnya memadai karena masih terdapat kerusakan pada penutup drainase, saluran pembuangan tidak memiliki penutup, bangunan TPS rusak dan tidak dibuat terpilah, serta tidak terdapat alat pemadam kebakaran dan jalur evakuasi. Selain itu, sistem aksesibilitas di pasar belum memberikan rasa aman dan nyaman saat digunakan. Ketersediaan tangga dan *ramp* memiliki ukuran yang berbeda-beda dan tidak sesuai dengan ketentuan serta koridor yang sempit karena terhalangi oleh meja dan barang penjualan hingga digunakan sebagai tempat parkir oleh pedagang.

Maka, pengembangan fasilitas penunjang kegiatan pasar perlu dilakukan untuk meningkatkan perekonomian suatu wilayah khususnya Kecamatan Baleendah melalui PAD sektor retribusi pasar dan agar memberikan pelayanan yang optimal bagi pengguna pasar. Perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah berlandaskan pada penelitian sebelumnya yang telah dilakukan oleh Kumalasari & Cahyani (2023), Novianti et al (2023), Fitria et al (2018), dan Rahman et al (2016) sehingga didapatkan empat dimensi yang akan diterapkan pada unit analisis yakni dimensi zonasi, fasilitas, infrastruktur, dan aksesibilitas. Setiap dimensi tersebut didukung dengan kriteria yang berpedoman pada SNI 8152:2021 dan peraturan lainnya yang berlaku.

Adapun tujuan dari perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah ini yakni untuk menghasilkan rencana pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah berdasarkan dimensi zonasi, fasilitas infrastruktur, dan aksesibilitas, serta untuk menghasilkan perhitungan estimasi biaya untuk perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah yang meliputi biaya pembongkaran, pembangunan, dan pengadaan.

Manajemen aset merupakan serangkaian kegiatan mengidentifikasi aset yang diperlukan hingga menghapuskan aset untuk mencapai tingkat layanannya secara efektif dan efisien (Al-Kasasbeh et al., 2021). Aset dapat diklasifikasikan menjadi beberapa kelompok seperti *real estate and facilities*, *plant and production*, *mobile asset*, *infrastructure*, dan *information technology* (Campbell et al., 2011). Berdasarkan klasifikasi tersebut, pasar termasuk *aset real estate and facilities*. Pasar terdiri dari suatu bangunan gedung dan tempat perbelanjaan yang melekat pada tanah. Noviyati & Khoirudin (2023) Optimalisasi aset merupakan upaya yang dilakukan untuk mengelola aset secara efektif dan efisien.

Permendagri Nomor 21 Tahun 2021 menyebutkan bahwa pasar rakyat adalah tempat usaha yang ditata, dibangun, dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, badan usaha milik negara, dan/atau badan usaha milik daerah, dapat berupa toko/kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi serta UMK-M dengan proses jual beli barang melalui tawar menawar.

SNI 8152:2021 mengklasifikasikan pasar rakyat menjadi empat tipe, di antaranya:

- a. Pasar Rakyat Tipe I merupakan pasar rakyat yang memiliki jumlah pedagang aktif sebanyak >750 orang.
- b. Pasar Rakyat Tipe II merupakan pasar rakyat yang memiliki jumlah pedagang aktif sebanyak 501-750 orang.
- c. Pasar Rakyat Tipe III merupakan pasar rakyat yang memiliki jumlah pedagang aktif sebanyak 250-500 orang.
- d. Pasar Rakyat Tipe IV merupakan pasar rakyat yang memiliki jumlah pedagang aktif sebanyak <250 orang.

Disperdagin menyebutkan bahwa Pasar Baleendah termasuk ke dalam salah satu pasar rakyat tipe I dengan jumlah pedagang aktif sebanyak 747 pedagang.

Pengembangan aset dapat dilakukan dengan mendirikan suatu bangunan, fasilitas, maupun konstruksi lainnya melalui cara-cara seperti rehabilitasi, renovasi, atau merekonstruksi aset yang ada (Priyono, 2023). Perencanaan pengembangan aset fasilitas pasar sebagai suatu strategi bagi pengelola pasar yakni dengan melakukan penataan zonasi, pemberdayaan komunitas pasar, program pelayanan administrasi, pengelolaan ketertiban dan keamanan pasar, serta optimalisasi sarana penunjang pasar (Putri, 2022). Hal ini bertujuan untuk peningkatan potensi, kapasitas, maupun kualitas fasilitas pasar.

Perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah mengacu pada penelitian sebelumnya yang sejenis tentang pengembangan fasilitas pasar yang telah dilakukan oleh Kumalasari & Cahyani (2023), Novianti et al (2023), Fitria et al (2018), dan Rahman et al (2016). Didapatkan dimensi dan indikator yang akan diterapkan dalam perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah diantaranya 1) Dimensi zonasi terdiri dari tiga indikator yakni zona komoditas basah, komoditas sayur dan buah, dan komoditas kering; 2) Dimensi fasilitas terdiri dari dua belas indikator yakni ruang dagang, *food court*, area parkir, kantor pengelola, toilet, ruang peribadatan, pos keamanan, pos ukur ulang, area bongkar muat, pos kesehatan, ruang laktasi, dan area hijau; 3) Dimensi infrastruktur terdiri dari lima indikator yakni ketersediaan air bersih, drainase, TPS, alat pemadam kebakaran, dan jalur evakuasi; 4) Dimensi aksesibilitas terdiri dari empat indikator yakni tangga, *travelator*, *ramp*, dan koridor. Dimensi dan indikator tersebut didukung oleh penetapan kriteria sesuai dengan standar yang berlaku.

Estimasi biaya merupakan kegiatan merencanakan dan memperkirakan pengeluaran pada masa mendatang yang bertujuan untuk mengendalikan sumber daya seperti material, waktu, dan tenaga kerja. Adapun biaya yang dihitung meliputi biaya pembongkaran, biaya pembangunan, biaya perbaikan, dan biaya pengadaan (Prawoto, 2014), dengan rumus sebagai berikut.

1. Biaya Pembongkaran
Biaya Pembongkaran = Luas Bangunan (m^2) x Harga Pembongkaran Bangunan
2. Biaya Pembangunan
Biaya Pembangunan = Luas Bangunan x Harga per m^2 bangunan
3. Biaya Pengadaan
Biaya Pengadaan = Jumlah Kebutuhan Barang x Harga Satuan

Metode

Metode yang digunakan adalah metode penelitian dan pengembangan (R&D) dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. R&D bertujuan untuk mengembangkan suatu produk menjadi lebih efektif dan efisien (Sugiyono, 2023). Data yang digunakan terdiri dari dua jenis, yakni data kualitatif berupa kondisi eksisting Pasar Baleendah beserta fasilitas di dalamnya dan data kuantitatif berupa ukuran dan jumlah dari Pasar Baleendah beserta aset fasilitas di dalamnya. Sumber data yang digunakan terdiri dari dua jenis yakni data primer yang diperoleh secara langsung dari hasil observasi dan wawancara, dan data sekunder diperoleh dari suatu dokumen.

Teknik pengumpulan data yang digunakan terdiri dari observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Observasi dilakukan dengan mengamati langsung kondisi eksisting setiap dimensi perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah. Wawancara dilakukan dengan percakapan langsung bersama pihak DISPERDAGIN dan pihak UPTD Pasar Baleendah untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan Pasar Baleendah beserta fasilitas di dalamnya. Studi dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data terkait kriteria aset fasilitas pasar melalui peraturan, artikel, dan buku. Adapun teknik analisis data dilakukan dengan perhitungan luas potensial area pengembangan sesuai dengan syarat teknis bangunan Kabupaten Bandung, perhitungan estimasi biaya pengembangan, dan benchmarking pada objek sejenis.

Hasil dan Pembahasan

Perencanaan pengembangan aset fasilitas pasar dilaksanakan pada unit analisis Pasar Baleendah yang beralamat di Jalan Siliwangi, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40375. Pasar Baleendah memiliki luas lahan sebesar 24.990,75 m^2 dan luas bangunan sebesar 7.875 m^2 . Adapun ruang dagang di area pasar sebanyak 1.561 unit yang terdiri dari 865 kios dan 696 lapak. Pasar Baleendah salah satu pasar milik PEMDA Kabupaten Bandung dengan bukti kepemilikan berupa SHM yang dikelola oleh Disperdagin Kabupaten Bandung melalui UPTD Pasar Baleendah

Tabel 1. Perhitungan Teknis Bangunan

Komponen Teknis Bangunan	Hasil Perhitungan
Luas Lahan	24.990,75 m^2 (117 m x 213,59 m)
Luas Bangunan	7.875 m^2
Luas Garis Sempadan Bangunan Sisi Depan (GSB jalan lokal primer = 10,75 m)	117 m x 10,75 m = 1.257,75 m^2
Luas GSB Sisi Belakang (GSB jalan lingkungan primer = 6 m)	117 m x 6 m = 702 m^2
Luas GSB Sisi Samping (GSB jalan lingkungan primer = 6 m)	(213,59 m x 6 m) x 2 = 2.563,08 m^2
Luas Daerah Hijau (LDH = 20%)	20% x 24.990,75 m^2 = 4.998,15 m^2
Luas Dasar Bangunan (KDB = 70%)	70% x 24.990,75 m^2 = 17.493,525 m^2
Jumlah Lantai Bangunan (KLB = 4)	(24.990,75 m^2 x 4) / 17.493,525 m^2 = 5,7

Berdasarkan Perda Kabupaten Bandung Nomor 27 Tahun 2016 tentang RTRW Kabupaten Bandung 2016-2036 dan Nomor 1 Tahun 2024 tentang RTRW Kabupaten Bandung 2024-2044, lokasi Pasar Baleendah memiliki ketentuan teknis bangunan, meliputi GSB sesuai jenis jalan di sekitar unit analisis, KDH 20%, KDB 70%, dan KLB 1-4 lantai.

Lebih lanjut mengenai hasil perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah pada dimensi Zonasi, Fasilitas, Infrastruktur, dan Aksesibilitas dijelaskan sebagai berikut

Rencana pengembangan pada dimensi zonasi terdiri dari tiga indikator berikut.

1. Zona Komoditas Basah

Pasar Baleendah tidak melakukan pemisahan ruang dagang sesuai dengan jenis komoditas penjualan. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni penataan bangunan khusus penjualan komoditas basah dengan luas lantai dasar berukuran $87 \text{ m} \times 28,735 \text{ m}$ dan pengadaan papan nama daftar barang penjualan berukuran $85 \text{ cm} \times 65 \text{ cm}$ sebanyak 3 unit.

2. Zona Komoditas Sayur dan Buah

Rencana pengembangan yang dilakukan yakni penataan bangunan khusus penjualan komoditas sayur dan buah dengan luas lantai dasar berukuran $87 \text{ m} \times 28,735 \text{ m}$ dan pengadaan papan nama daftar barang penjualan berukuran $85 \text{ cm} \times 65 \text{ cm}$ sebanyak tiga unit.

3. Zona Komoditas Kering

Rencana pengembangan yang dilakukan yakni penataan bangunan khusus penjualan komoditas kering yang terdiri dari dua lantai dengan luas lantai satu berukuran $87 \text{ m} \times 39,54 \text{ m}$. Kemudian, lantai dua berukuran ($82 \text{ m} \times 35,64 \text{ m}$) dengan ruang tangga darurat ($1,5 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$). Adapun pengadaan papan nama daftar barang penjualan berukuran $85 \text{ cm} \times 65 \text{ cm}$ sebanyak tiga unit pada lantai satu dan satu unit pada lantai dua.

Rencana pengembangan pada dimensi fasilitas terdiri dari dua belas indikator berikut.

1. Ruang Dagang

Terdapat jongko/pelataran yakni PKL yang menutupi pandangan kios. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembongkaran area PKL seluas 5.146 m^2 , penyesuaian jumlah kios pada setiap zona bangunan ruang dagang, pengadaan berupa papan identitas, dan tempat sampah pada setiap kios. Kios dibuat dengan dua muka *rolling door* yang berukuran tetap seperti kondisi eksisting yaitu $2 \text{ m} \times 3 \text{ m}$. Direncanakan terdapat 22 unit kios peruntukkan zona komoditas basah, 212 unit kios peruntukkan zona komoditas sayur dan buah, serta 458 unit kios peruntukkan zona komoditas kering. Selain itu, bangunan los Pasar Baleendah dengan ukuran yang dibuat tetap seperti kondisi eksisting yaitu $1 \text{ m} \times 2 \text{ m}$ sebanyak 696 los. Kemudian, bangunan los Pasar Baleendah dengan ukuran yang dibuat tetap seperti kondisi eksisting yaitu $1 \text{ m} \times 2 \text{ m}$ sebanyak 696 los

2. Food Court

Pasar Baleendah tidak memiliki area penjualan makanan siap saji. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan area *food court* pada lantai dua bangunan zona komoditas kering yang bersampingan dengan beberapa kios penjualan. Tenant pada area *food court* tersebut berukuran $3 \text{ m} \times 3 \text{ m}$ sebanyak 119 unit dengan susunan letter L dan menghadap ke area ruang bersama yang berisikan kursi dan meja untuk tempat makan dan minum bersama.

3. Area Parkir

Ketersediaan area parkir tidak proporsional. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan area parkir sesuai ketentuan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2017 seluas 20%-30% dari luas lantai setiap zona bangunan ruang dagang. Lahan parkir zona komoditas basah seluas 680 m^2 yang dapat menampung 226 motor dan 29 mobil. Lahan parkir zona komoditas sayur dan buah seluas 680 m^2 yang dapat menampung 226 motor dan 29 mobil. Lahan parkir zona komoditas kering seluas 696 m^2 yang dapat menampung 231 motor dan 30 mobil.

4. Kantor Pengelola

Keretakan bangunan kantor pengelola Pasar Baleendah dan penyediaan CCTV aktif hanya pada kantor pengelola. Rencana yang dilakukan yakni perbaikan keretakan dinding bangunan. Pengadaan papan identitas kantor pengelola, CCTV aktif sebanyak 20 unit yang ditempatkan menyebar pada area kantor pengelola, bangunan ruang dagang, dan pos keamanan, serta pengadaan tempat sampah pada area kantor pengelola.

5. Toilet

Toilet di Pasar Baleendah tidak dibuat terpisah yang dilengkapi penandaan sesuai dengan jenis kelamin. Rencana pengembangan yakni perbaikan bangunan toilet sesuai ketentuan SNI 8152:2021, Permenkes Nomor 17 Tahun 2020, dan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2017 bahwa tersedia bilik toilet masing-masing berjumlah 4 toilet pada pasar tipe I yang terpisah antara toilet laki-laki dan perempuan yang berukuran 80 cm × 155 cm serta tersedia toilet khusus penyandang disabilitas dengan ukuran ruang minimal 152,2 cm × 227,5 m. Bangunan toilet dibangun seluas 76,5 m² dengan total 8 bilik toilet masing-masing 4 bilik untuk toilet laki-laki dan perempuan yang disekat dinding (3 bilik berukuran 1 m × 2 m dan 1 bilik toilet penyandang disabilitas berukuran 1,8 m × 2,5 m). Penempatan toilet berada pada setiap zona bangunan ruang dagang.

6. Ruang Peribadatan

Bangunan mushola di area Pasar Baleendah lembab dan tidak memadai, peralatan shalat tidak terawat, dan tempat wudhu tidak terpisah antara laki-laki dan perempuan. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan mushola sesuai SNI 8152:2021, Permenkes Nomor 17 Tahun 2020, dan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2017 bahwa tersedia minimal dua ruang pada pasar tipe I dengan luas berukuran 3%-5% dari luas lantai setiap zona bangunan ruang dagang. Mushola dibangun seluas 125 m² (tempat wudhu laki-laki dan perempuan masing-masing berukuran 10 m × 2,5 m serta ruang shalat 7,5 m × 10 m) serta dilengkapi pengadaan satu buah papan identitas, satu unit rak, alat shalat (sepuluh buah sarung, sepuluh set mukena, dan karpet sajadah berukuran 2 m × 7,5 m), dan satu buah tempat sampah.

7. Pos Keamanan

Pasar Baleendah tidak memiliki pos keamanan. Rencana yang dilakukan yakni pembangunan 2 unit bangunan pos keamanan seluas 7,5 m² yang ditempatkan pada bagian depan dan belakang area pasar serta ruang sebagai pos keamanan pada lantai dua bangunan zona komoditas kering seluas 3,75 m². Pos keamanan dilengkapi dengan pengadaan 1 pcs lampu pada masing-masing bangunan, papan identitas, meja kantor, rak penyimpanan, 3 buah kursi lipat, dan 1 buah tempat sampah.:

8. Pos Ukur Ulang

Pasar Baleendah tidak memiliki pos ukur ulang. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan ruang ukur ulang pada bangunan zona komoditas basah dan komoditas sayur dan buah seluas 4 m² yang dilengkapi dengan pengadaan papan identitas dan timbangan ukur ulang.

9. Area Bongkar Muat

Pasar Baleendah tidak memiliki area bongkar muat. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan sesuai ketentuan SNI 8152:2021 bahwa area bongkar muat harus terpisah dari area parkir maupun akses keluar masuk pasar. Area bongkar muat dibangun di antara bangunan zona komoditas basah dan komoditas sayur dan buah yang berukuran 8 m × 84,5 m. Area bongkar muat yang dibangun di depan bangunan zona komoditas kering berukuran 8 m × 29 m. Setiap area bongkar muat dilapisi perkerasan *paving block* dan pengadaan rambu area bongkar muat.

10. Pos Kesehatan

Pasar Baleendah tidak memiliki pos kesehatan. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan pos kesehatan sesuai dengan ketentuan SNI 8152:2021 dan Permenkes Nomor 17 Tahun 2020 bahwa ruang pelayanan kesehatan minimal berukuran 2 m × 2 m dan dilengkapi dengan peralatan P3K yang memadai. Pos kesehatan ditempatkan pada bangunan zona komoditas kering dengan bangunan berukuran 3 m × 4 m dan dilengkapi pengadaan papan identitas, tempat tidur pasien, kursi tunggu, *medicine cabinet*, kursi roda, dua set alat P3K, tandu evakuasi, dan tempat sampah.

11. Ruang Laktasi

Pasar Baleendah tidak memiliki ruang laktasi. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan ruang laktasi sesuai SNI 8152:2021, Permenkes Nomor 17 Tahun 2020, dan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2017 bahwa perlu adanya ruang menyusui yang tertutup dengan ukuran minimal 3 m × 4 m serta dilengkapi dengan tempat penyimpanan ASI dan wastafel. Bangunan ruang laktasi dibangun di samping pos kesehatan dengan bangunan berukuran 3 m × 4 m dan dilengkapi pengadaan wastafel, papan identitas, dua unit sofa menyusui, dua unit meja ganti popok, dispenser sabun cair 350 ml, tempat tissue, dan tempat sampah.

12. Area Hijau

Pasar Baleendah tidak memiliki ruang terbuka dengan penghijauan yang berfungsi sebagai area resapan air. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan area hijau sesuai dengan ketentuan perhitungan LDH untuk Pasar Baleendah seluas 4.998,15 m². Area hijau tersebut tersebar sebagai batas-batas parkir, batas-batas area bongkar muat, tepi jalur pejalan kaki maupun jalur lintas kendaraan masuk dan keluar, serta penyediaan pot-pot tanaman pada area dalam maupun di sekitar bangunan ruang dagang.

Rencana pengembangan pada dimensi infrastruktur terdiri dari lima indikator berikut.

1. Ketersediaan Air Bersih

Ketersediaan air bersih di Pasar Baleendah berasal dari PDAM yang hanya disalurkan melalui penyediaan toilet. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni penyediaan tempat untuk mencuci tangan berukuran 1,5 m × 1,5 m yang dilengkapi dengan tempat penampungan air berupa toren serta dilengkapi dengan pengadaan dispenser sabun cair 600 ml dan tempat tissue pada dua titik di setiap zona bangunan ruang dagang.

2. Drainase

Sebagian drainase di Pasar Baleendah memiliki penutup yang rusak maupun saluran yang tidak memiliki penutup sehingga menimbulkan genangan air. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni mengganti penutup drainase yang rusak dan melengkapi saluran terbuka dengan penutup kisi logam.

3. Tempat Penampungan Sampah Sementara (TPS)

Bangunan TPS di Pasar Baleendah rusak dan tidak dibuat terpilah. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan ulang bangunan TPS berukuran 6 m × 8 m yang terdiri dari tiga bak sampah terpilah masing-masing berukuran 2 m × 1,5 m dan ruang penyimpanan alat angkut sampah berukuran 3,5 m.

4. Alat Pemadam Kebakaran

Pasar Baleendah tidak memiliki alat pemadam kebakaran. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pengadaan APAR sesuai dengan ketentuan Permenkes Nomor 48 Tahun 2016 bahwa setiap satu tabung digunakan untuk luas area sebesar 225 m² dan diletakkan setiap jarak 15 m.

Tabel 2. Perhitungan Total Kebutuhan APAR

Area	Jumlah APAR
Zona Komoditas Basah	$(87 \text{ m} \times 28,735 \text{ m}) / 225 \text{ m} = 11 \text{ unit}$
Zona Komoditas Sayur dan Buah	$(87 \text{ m} \times 28,735 \text{ m}) / 225 \text{ m}^2 = 11 \text{ unit}$
Zona Komoditas Kering Lantai Satu	$(87 \text{ m} \times 39,54 \text{ m}) / 225 \text{ m}^2 = 15 \text{ unit}$
Zona Komoditas Kering Lantai Dua	$(82 \text{ m} \times 35,64 \text{ m}) + (1,5 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}) / 225 \text{ m}^2 = 12 \text{ unit}$
Total Kebutuhan APAR	49 Unit

Berdasarkan hasil perhitungan, diketahui jumlah APAR yang harus tersedia sebanyak empat puluh sembilan unit. Selain itu, direncanakan pengadaan hidran air sesuai dengan ketentuan SNI 03-1735-2000 bahwa hidran air dipasang dengan radius 35-38 m dengan jangkauan proteksi satu hidran dapat mencakup area seluas 1.000 m. Berdasarkan hasil perhitungan, diketahui jumlah hidran air yang harus tersedia sebanyak dua belas unit.

Tabel 3. Perhitungan Total Kebutuhan Hidran Air

Area	Jumlah Hidran Air
Zona Komoditas Basah	$(87 \text{ m} + 28,735 \text{ m}) / 35 \text{ m} = 3 \text{ unit}$
Zona Komoditas Sayur dan Buah	$(87 \text{ m} + 28,735 \text{ m}) / 35 \text{ m}^2 = 3 \text{ unit}$
Zona Komoditas Kering Lantai Satu	$(87 \text{ m} + 39,54 \text{ m}) / 35 \text{ m}^2 = 3 \text{ unit}$
Zona Komoditas Kering Lantai Dua	$(82 \text{ m} + 35,64 \text{ m}) / 35 \text{ m}^2 = 3 \text{ unit}$
Total Kebutuhan Hidran Air	12 Unit

5. Jalur Evakuasi

Pasar Baleendah tidak memiliki jalur yang dilengkapi dengan rambu evakuasi. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pengadaan tujuh belas unit rambu jalur evakuasi yang terdiri dari empat unit untuk masing-masing zona ruang dagang dan lima unit untuk lantai dua zona komoditas kering. Pengadaan area titik kumpul pada ruang terbuka maupun area hijau yang jauh dari bangunan yang dilengkapi dengan rambu titik kumpul sebanyak lima unit. Selain itu, pengadaan tangga darurat pada bangunan dua lantai.

Rencana pengembangan pada dimensi aksesibilitas terdiri dari empat indikator berikut.

1. Tangga

Anak tangga pada bangunan di Pasar Baleendah memiliki ukuran berbeda-beda. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan ulang tangga sesuai dengan ketentuan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2017 bahwa tinggi anak tangga tidak lebih dari 18 cm dengan lebar minimal 30 cm dan tangga yang memiliki lebih dari 12 anak tangga dilengkapi bordes.

2. Travelator

Bangunan dua lantai di Pasar Baleendah tidak dilengkapi dengan kemudahan akses untuk semua kalangan menjangkau lantai dua. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pengadaan *travelator* naik dan turun sesuai dengan ketentuan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2017.

3. Ramp

Ketersediaan *ramp* di Pasar Baleendah memiliki ukuran yang berbeda-beda dan tidak memadai bagi penyandang disabilitas. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pembangunan ulang *ramp* sesuai dengan ketentuan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2017 bahwa *ramp* luar bangunan memiliki lebar minimal 95 cm tanpa tepi pengaman dan 120 cm dengan tepi pengaman berukuran tinggi minimal 10 cm.

4. Koridor

Lebar koridor telah sesuai dengan SNI 8152:2021 yakni minimal berukuran 1,5 m. Namun, perkerasan koridor di Pasar Baleendah tidak dilapisi keramik sehingga berdebu dan kotor. Rencana pengembangan yang dilakukan yakni pelapisan lantai koridor dengan keramik bertekstur dan tidak licin. Berdasarkan seluruh rancangan tersebut, selanjutnya divisualisasikan

dalam bentuk *site plan* perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah. Rencana letak akses keluar masuk kendaraan, pos keamanan, area hijau, kantor pengelola, masjid, area bongkar muat, setiap zona bangunan ruang dagang, area parkir, dan TPS.

Perhitungan biaya merujuk pada HSP Konstruksi Bina Marga Tahun 2024 yang sudah disesuaikan dengan inflasi tahun 2025 sebesar 2,5% dan perusahaan yang menawarkan jasa pembongkaran melalui e-catalog LKPP.. Berdasarkan perhitungan tersebut, total estimasi biaya pembongkaran yang sebesar Rp951.599.028

Tabel 4. Biaya Pembongkaran

Dimensi	Total Harga (Rp)
Fasilitas	Rp910.769.079,68
Infrastruktur	Rp21.096.326,36
Aksesibilitas	Rp19.733.622,26
Total Biaya Pembongkaran	Rp951.599.028,3

Adapun metode yang digunakan untuk menghitung estimasi biaya pembangunan adalah metode meter persegi. Acuan biaya pengadaan bersumber dari harga pasar, AHSP Bina Marga Tahun 2024, dan dari pengelola properti Summarecon Bandung untuk bangunan pasar rakyat pada tahun 2022 yang sudah disesuaikan dengan inflasi tahun 2025 sebesar 2,5%.

Tabel 5. Biaya Pembangunan

No	Pekerjaan	Ukuran (m ²)	Biaya per m ² (Rp)	Jumlah Biaya (Rp)
1.	Pengecatan Bangunan Seluruh Zonasi	8.440,92	62.219,55	525.190.243,986
2.	Pembangunan Bangunan Pasar	4.491,48	5.061.386	22.733.113.991,28
3.	Perkerasan Paving Block Area Parkir	2.056	97.733,75	200.940.590
4.	Perbaikan Plesteran Kantor Pengelola	130	147.615,3	19.189.998,75
5.	Pengecatan Kantor Pengelola	130	62.219,55	8.088.541,5
6.	Perkerasan Paving Block Area Bongkar Muat	908	97.733,75	88.742.245
7.	Pembangunan TPS	48	628.000	30.144.000
Total Biaya Pembangunan				Rp23.605.409.610,5

Berdasarkan perhitungan tersebut, total estimasi biaya pembangunan yang diperlukan dalam perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah yakni sebesar Rp 23.605.409.610.

Estimasi biaya pengadaan merupakan perkiraan biaya yang akan dikeluarkan untuk pembelian kebutuhan perlengkapan dan peralatan penunjang fasilitas Pasar Baleendah. Adapun metode yang digunakan berdasarkan satuan atau per paket barang. Acuan biaya pengadaan bersumber dari harga pasar dan HSP Kabupaten Bandung Tahun 2024.

Tabel 6. Biaya Pengadaan

Dimensi	Total Harga (Rp)
Zonasi	Rp3.214.000
Fasilitas	Rp766.785.050
Infrastruktur	Rp49.070.270
Aksesibilitas	Rp246.000000
Total Biaya Pengadaan	Rp1.065.069.320

Berdasarkan perhitungan tersebut, total estimasi biaya pengadaan yang diperlukan dalam perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah yakni sebesar Rp 23.605.409.610.

Selanjutnya, hasil perhitungan estimasi biaya yang terdiri dari biaya pembongkaran, biaya pembangunan, dan biaya pengadaan yang dijumlahkan dan dikalkulasikan dengan persentase Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan inflasi yang berlaku pada tahun 2025.

Tabel 7. Total Estimasi Biaya

No	Jenis Biaya	Jumlah Biaya
1.	Biaya Pembongkaran	Rp951.599.028
2.	Biaya Pembangunan	Rp23.605.409.610
3.	Biaya Pengadaan	Rp1.175.261.518
Total Estimasi Biaya Tahun 2024		Rp 25.622.069.320
PPN 12%		Rp3.074.649.354
Tingkat Inflasi Tahun 2025 (2,5%)		Rp640.551.948
Total Estimasi Biaya Setelah Ditambah PPN dan Inflasi		Rp29.337.270.622

Berdasarkan perhitungan tersebut, didapatkan total estimasi biaya pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah sebesar Rp 29.337.270.622 untuk realisasi pada tahun 2025. Biaya telah disesuaikan dengan PPN sebesar 12% dan tingkat inflasi sebesar 2,5%.

Kesimpulan

Rencana pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah Kabupaten Bandung empat dimensi yakni zonasi, fasilitas, infrastruktur, dan aksesibilitas. Pada dimensi zonasi rencana pengembangan berupa penataan ruang dagang berdasarkan jenis komoditas penjualan dan pengadaan papan nama daftar barang penjualan pada setiap zona. Pada dimensi fasilitas rencana pengembangan berupa perbaikan kerusakan ruang dagang, kantor pengelola, toilet, dan ruang peribadatan serta membangun area parkir, *food court*, pos keamanan, pos ukur ulang, area bongkar muat, pos kesehatan, ruang laktasi, dan area hijau.

Pada dimensi infrastruktur rencana pengembangan berupa pengadaan instalasi air bersih, alat pemadam kebakaran, dan jalur evakuasi serta pembongkaran dan pembangunan drainase dan TPS terpilah agar memenuhi kapasitas penampungannya. Pada dimensi aksesibilitas rencana pengembangan berupa perbaikan tangga dan *ramp* agar memiliki ukuran yang proporsional, pembongkaran dan pembangunan koridor dengan dilengkapi ubin pemandu disabilitas, serta pengadaan travelator sebagai transportasi vertikal listrik untuk menjangkau lantai dua bangunan yang dapat digunakan oleh semua kalangan termasuk penyandang disabilitas.

Selain itu, didapatkan total estimasi biaya perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Baleendah Kabupaten Bandung yang meliputi biaya pembongkaran, biaya pembangunan, dan biaya pengadaan pada tahun 2024 dan selanjutnya dilakukan penyesuaian PPN sebesar 12% dan tingkat inflasi 2,5% untuk realisasi pada tahun 2025 sehingga didapatkan estimasi biaya sebesar Rp 29.337.270.622.

Daftar Pustaka

- Al-Kasasbeh, M., Abudayyeh, O., & Liu, H. (2021). An Integrated Decision Support System for Building Aset Management Based on BIM and Work Breakdown Structure. *Journal of Building Engineering*, 34, 101959. <https://doi.org/10.1016/j.jobe.2020.101959>
- Campbell, J. D., Jardine, A. K. S., McGlynn, J., & Barry, D. M. (2024). *Asset Management Excellence Optimizing Equipment Life Cycle Decisions*. 3rd Edition CRC Pres. <https://doi.org/10.1201/9781032679600>
- Fitria, D., Megayanti, T., & Surasetja, I. (2018). A Modern Vibe: The-redesign of Traditional Market. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 288(1). <https://doi.org/10.1088/1757-899X/288/1/012043>

- Kumalasari, A. I., & Cahyani, R. A. T. (2023). Infrastructure development recommendation for traditional market to promote economic growth: A case study of Landungsari traditional market. *Journal of Community Service and Empowerment*, 4(3), 536–544. <https://doi.org/10.22219/jcse.v4i3.26774>
- Mokalu, T. M., Nayoan, H., & Sampe, S. (2021). Peran pemerintah dalam pemberdayaan pasar tradisional guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. *Jurnal Governance*, 1(2), 1–11.
- Novianti, Y., Aini, N., & Fahrizal, E. (2023). Evaluasi Pasar Tradisional: Studi Kasus Pasar Rakyat Krueng Mane. *Jurnal Arsitektur Arsir*, 7(1), 43–60. <https://doi.org/10.32502/arsir.v7i1.5269>
- Noviyati, A. M., & Khoirudin, R. (2023). Analisis Optimalisasi Aset Pemerintah Daerah di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Journal of Economics, Assets, and Evaluation*, 1(2), 1–11. <https://doi.org/10.47134/jeae.v1i2.115>
- Perda Kabupaten Bandung Nomor 27 Tahun 2016 Tentang RTRW Kabupaten Bandung 2016-2036
- Perda Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2024 Tentang RTRW Kabupaten Bandung 2024-2044
- Permendagri Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Batas Daerah Kabupaten Bengkalis dengan Kabupaten Rokan Hulu di Provinsi Riau
- Permenkes Nomor 48 Tahun 2016 Tentang Standar Keselamatan dan Kesejahteraan Kerja Perkantoran
- Permenkes Nomor 17 Tahun 2020 Tentang, Pasar Sehat
- Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung
- Prawoto, A. (2014). *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. BPFE Yogyakarta.
- Feijar & Priyono, B. (2023). Pengelolaan Aset Daerah Berupa Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Depok. *Journal of Business Administration Economics & Entrepreneurship*, 5(2), 73–84.
- Putri, A. F. (2022). Strategi Unit Pelaksana Teknis Pasar Induk Dalam Mengembangkan Pemanfaatan Fasilitas Pasar Dan Pemeliharaan Bangunan Pasar Di Sangatta Kabupaten Kutai Timur. *EJournal Pemerintahan Integratif*, 9(2), 35–44.
- Rahman, M. M., Islam, S., & Hasan, M. T. (2016). A Redevelopment Approach to a Historical Market in Sylhet City of Bangladesh. *Civil Engineering and Architecture*, 4(3), 127–138. <https://doi.org/10.13189/cea.2016.040305>
- Robi, M., Susanti, D. B., & Winarni, S. (2024). Perancangan Pasar Tradisional Tema : Arsitektur Modern. *Pengilon: Jurnal Arsitektur*, 8(1), 515–532.
- Sugiyono. (2023). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Edisi Kedua. CV ALFABETA.
- Wibowo, F., Khasanah, A. U., & Putra, F. I. F. S. (2022). Analisis Dampak Kehadiran Pasar Modern terhadap Kinerja Pemasaran Pasar Tradisional Berbasis Perspektif Pedagang dan Konsumen di Kabupaten Wonogiri. *Benefit: Jurnal Manajemen Dan Bisnis*, 7(1), 53–65. <https://doi.org/10.23917/benefit.v7i1.16057>