

# **Analisis Kinerja Aset Pasar Ikan Modern Sabilulungan Berdasarkan *Key Performance Indicators of Facility***

## **Performance Analysis of Sabilulungan Modern Fish Market Assets Based on Key Performance Indicators of Facility**

**Nida Nurul Asyrifah<sup>1,a)</sup> & Ita Susanti<sup>2,b)</sup>**

<sup>1)</sup>*Program Studi Manajemen Aset, Politeknik Negeri Bandung, Bandung.*

Koresponden : <sup>a)</sup>nida.nurul.mas19@polban.ac.id & <sup>b)</sup>ita.susanti@polban.ac.id

### **ABSTRAK**

Penelitian dilakukan di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan yang beralamat di Jl. Raya Gading Tutuka No.8, RW.04, Cingcin, Kec. Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, 40921. Pokok permasalahan pada penelitian ini adalah penggunaan aset di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan masih rendah, menyebabkan banyak kerusakan pada fasilitasnya. Tujuan penelitian ini yakni untuk mengetahui kinerja aset pada Pasar Ikan Modern Sabilulungan yang mencakup aspek fisik, fungsional, kesehatan, keselamatan, dan keamanan, serta kepuasan pengguna. Jenis metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif, dengan teknik pengumpulan data dengan studi dokumentasi, observasi, wawancara, dan kuesioner. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dimensi fisik dan fungsional memiliki kinerja aset yang cukup memadai, dimensi kesehatan, keselamatan, dan keamanan memiliki kinerja aset tidak memadai, dan dimensi kepuasan pengguna memiliki kinerja yang cukup, serta menunjukkan kinerja aset di Pasar Ikan Modern Sabilulungan untuk dimensi fisik dan fungsional memiliki kinerja aset yang cukup memadai, dimensi kesehatan, keselamatan, dan keamanan memiliki kinerja aset tidak memadai, dan dimensi kepuasan pengguna memiliki kinerja yang cukup.

**Kata Kunci** : manajemen aset, analisis kinerja aset, pasar ikan modern.

### **PENDAHULUAN**

Komponen aset negara yang sangat besar nilainya dan mempunyai peran penting dalam pembangunan, satu diantaranya yaitu aset tetap seperti gedung dan bangunan, peralatan dan mesin, serta jalan, jaringan dan irigasi (Sasongko, 2020). Berdasarkan hal tersebut, pemerintah harus melaksanakan manajemen aset tetap yang sesuai dengan *best practices* agar aset yang bersangkutan dapat berfungsi secara optimal, efisien, dan aman. Satu diantara banyaknya aset tetap di Indonesia adalah pasar. Pasar menjadi aset tetap utama dalam penggerak roda perekonomian suatu negara. Kemudian, pasar di Indonesia diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis. Untuk pengelolaannya, pasar ada yang tetap dikelola oleh pemerintah dan ada juga yang dikelola oleh swasta. Berdasarkan pernyataan KPBU Kementerian Keuangan RI, pada dasarnya dalam perekonomian suatu negara ada pihak pemerintah dan pihak swasta yang terlibat.

Badan Pusat Statistik (2022) menjelaskan bahwa ekonomi Indonesia pada triwulan II tahun 2022 terhadap triwulan sebelumnya mengalami pertumbuhan yaitu sebesar 3,72%. Tepatnya pertumbuhan tertinggi terjadi pada lapangan usaha pertanian, kehutanan, dan perikanan yakni sebesar 13,15%. Selain itu, penguatan ekonomi Indonesia juga secara spasial

pada triwulan II tahun 2022 terlihat pada semua wilayah. Berdasarkan hal tersebut, maka sektor usaha perikanan khususnya di wilayah Bandung Raya memberikan pengaruh bagi pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Bambang Pramono selaku Deputy Kepala Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Jawa Barat, yang dilansir dari *Bisnis.com* (dalam “Sektor Maritim dan Perikanan Jabar Didorong Melesat”, 2022) bahwa dalam upaya menjaga ketahanan pangan, maka perlu didukung dengan peningkatan produktivitas perikanan, serta keterlibatan semua pihak menjadi tolak ukur keberhasilannya. Oleh sebab itu, dalam mewujudkannya harus didukung dengan tersedianya aset publik yaitu pasar ikan yang memadai.

Indonesia memiliki pasar ikan yang tersebar di kota-kota besar. Seperti halnya Pemerintah Kabupaten Bandung sendiri memiliki Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan. Dilansir dari *Ayobandung.com* (dalam “Diresmikan Menteri Susi, PIM Soreang Jadi yang Kedua di Indonesia”, 2019) bahwa PIM Sabilulungan selesai dibangun pada tahun 2018 dan mulai dioperasikan setahun berikutnya. Meskipun begitu, PIM Sabilulungan sejak mulai beroperasi hingga saat ini terlihat sepi pengunjung maupun sepi pedagang. Selain tempat parkir dan los pedagang yang kosong, berdasarkan penelitian pendahuluan pada PIM Sabilulungan, ditemukan juga pada los pedagang yang kosong tersebut kondisi bak ikan yang mengerak dan menghitam.

PIM Sabilulungan terdiri dari dua lantai yaitu lantai satu untuk area dagang dan lantai dua untuk area *food court*, dan untuk mengakses lantai dua tersedia tangga dan eskalator. Namun kondisi yang ditemukan pada saat observasi pendahuluan yakni eskalator dalam keadaan mati, sehingga tidak dapat digunakan oleh pengguna. Berdasarkan observasi pendahuluan yang dilakukan, pada lantai satu atau pada area dagang ditemukan saluran drainase hampir disetiap sudut dan di bawah los-los pedagang. Namun kondisi yang ditemukan adalah keadaan saluran drainase yang tersumbat dan menimbulkan bau yang tidak sedap.

Kondisi tersebut di atas merupakan kondisi yang memprihatinkan mengingat PIM Sabilulungan satu diantara banyaknya aset tetap sebagai komponen aset negara. Berdasarkan hal tersebut, menarik untuk dilakukan penelitian di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan untuk mewakili pasar ikan yang ada di Indonesia khususnya di sekitar Bandung raya mengenai kinerja asetnya, dengan judul penelitian yaitu “Analisis Kinerja Aset Pasar Ikan Modern Sabilulungan Berdasarkan *Key Performance Indicators of Facility*”.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dijelaskan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kinerja aset pada Pasar Ikan Modern Sabilulungan yang mencakup aspek fisik, fungsional, kesehatan, keselamatan, dan keamanan, serta kepuasan pengguna serta mengetahui solusi pemecahan masalah terhadap kinerja aset yang terjadi di PIM Sabilulungan. Landasan teori yang digunakan adalah *Key Performance Indicators (KPIs) of Facility*. Pembahasan dalam penelitian ini terbagi menjadi lima bagian, yaitu bagian pertama adalah pendahuluan yang memaparkan latar belakang serta tujuan penelitian, bagian kedua adalah studi pustaka yang dibutuhkan dalam mendukung penelitian, bagian ketiga adalah metoda yang memaparkan teknik dan analisis data yang digunakan dalam penelitian, bagian empat adalah analisis penelitian, serta bagian kelima adalah kesimpulan.

## STUDI PUSTAKA

### Manajemen Aset

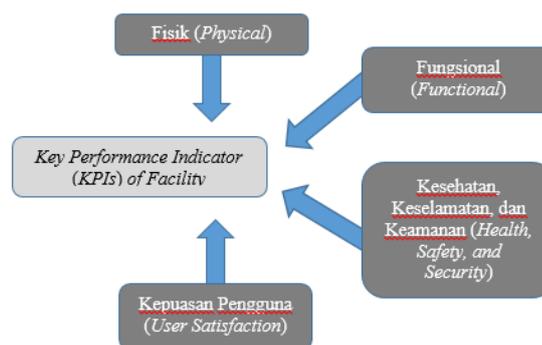
Tidak ada satu pun organisasi yang tidak memiliki aset, melainkan setiap organisasi pasti memiliki aset. Aset tersebut dapat berupa aset berwujud maupun aset tidak berwujud. Setiap aset dapat menghasilkan nilai, maka dari itu untuk menciptakan nilai tersebut aset perlu dikelola secara efektif dan efisien.

Manajemen aset menurut Hidayat (2011) adalah suatu proses yang sistematis guna memelihara, memperbaiki, dan mengoperasikan dengan biaya secara efektif, aset juga memiliki umur dan nilai manfaat. Kemudian, Hastings (2010) menjelaskan bahwa tujuan manajemen aset adalah agar suatu organisasi dapat memiliki aset yang sesuai dengan kebutuhan bisnisnya, dan untuk menyediakan layanan pendukung sehingga dapat beroperasi secara efektif.

### **Key Performance Indicators (KPIs)**

Moeheriono (2012) berpendapat bahwa kinerja atau performance adalah sebuah penggambaran mengenai tingkat pencapaian pelaksanaan suatu program kegiatan atau kebijakan dalam mewujudkan sasaran, tujuan, visi, dan misi organisasi yang dituangkan dalam suatu perencanaan strategis suatu organisasi. Berdasarkan hal tersebut, pengukuran kinerja dapat dijadikan sebagai ukuran keberhasilan suatu organisasi dalam kurun waktu tertentu. Maka, hasil pengukuran kinerja tersebut dapat dijadikan sebagai masukan untuk perbaikan dalam peningkatan organisasi di masa yang akan datang.

*Key Performance Indicators (KPIs)* adalah satu set ukuran kuantitatif yang digunakan perusahaan atau organisasi untuk mengukur atau membandingkan kinerja dalam hal memenuhi tujuan strategis dan operasional fasilitas (Lavy et al., 2014).



Sumber : Adaptasi dari Lavy, S., Garcia, J.A. and Dixit, M.K., 2010; 2014

**Gambar 1.** *Key Performance Indicators (KPIs) of Facility*

Lavy, et al. (2014) menyarankan bahwa tidak boleh ada lebih dari empat hingga enam indikator kinerja yang terkait dengan *Key Performance Indicator (KPIs) of Facility*, dengan tujuan fasilitas dapat terdefinisi dengan baik. Maka berikut ini merupakan dimensi yang digunakan untuk menganalisis kinerja aset fasilitas Pasar Ikan Modern Sabilulungan berdasarkan 4 (empat) dimensi berdasarkan *Key Performance Indicator (KPIs)* meliputi dimensi Fisik (*Physical*), Fungsional (*Functional*), Kesehatan, Keselamatan, dan Keamanan (*Health, Safety, and Security*), dan Kepuasan Pengguna (*User Satisfaction*).

1. Dimensi Fisik (*Physical*)

Menurut Lavy, et al. (2010) bahwa dimensi ini mewakili keadaan fisik bangunan dalam hal kelayakan, apakah bangunan telah mendukung fungsi yang direncanakan, dan sebagainya.

2. Dimensi Fungsional (*Functional*)

Menurut Lavy, et al. (2010) bahwa dimensi ini mengukur seberapa baik aspek-aspek ruang bangunan dan fasilitas berkontribusi untuk mencapai tujuan bisnis atau organisasi.

3. Dimensi Kesehatan, Keselamatan, dan Keamanan (*Health, Safety, and Security*)

Menurut Lavy, et al. (2014), indikator-indikator pada dimensi ini memiliki dampak besar terhadap kinerja organisasi karena indikator-indikator tersebut bertanggung jawab atas kesehatan, keselamatan, dan keamanan pengguna aset fasilitas yang bersangkutan.

4. Dimensi Kepuasan Pengguna (*User Satisfaction*)

Menurut Lavy, et al. (2014), untuk perspektif pengguna dan proses pelayanan organisasi sangat berpengaruh terhadap hasil pada pengukuran kepuasan pengguna. Persepsi pengguna dapat secara signifikan mempengaruhi produktivitas tempat kerja dan pendekatan strategis yang diadopsi oleh organisasi. Pendapat dan pengamatan dari kedua kategori, staf dan pelanggan, sangat penting untuk operasi bisnis yang sukses.

## METODA

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif dan kualitatif. Menurut Syahrudin dan Salim (2014), pendekatan kuantitatif adalah pendekatan pada penelitian empiris yang data-datanya berupa angka. Sedangkan pendekatan kualitatif menurut Sugiyono (2013) adalah prosedur suatu penelitian yang mengumpulkan data bertumpu pada kata-kata dan tidak berurusan dengan angka, secara tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati secara deskriptif.

Dimensi penelitian ditetapkan sesuai dengan ketentuan menurut *Key Performance Indicator* (KPIs) dan normatif sesuai dengan SNI 8152: 2021 tentang Pasar Rakyat. Terdapat empat dimensi yang digunakan, yaitu fisik, fungsional, kesehatan, keselamatan, dan keamanan, serta kepuasan pengguna. Data berasal dari pengamatan langsung dan survei berdasarkan tanggapan responden.

Sugiyono (2016) berpendapat bahwa teknik pengumpulan data dapat menggunakan beberapa metode, seperti kuesioner (angket), observasi (pengamatan langsung), wawancara, dokumentasi maupun dengan cara gabungan. Maka berdasarkan hal itu, penulis melakukan teknik pengumpulan data gabungan dalam penelitian ini untuk memudahkan dalam pengambilan data agar penelitian dilakukan lebih detail dan valid. Dalam prosesnya, penulis banyak melakukan observasi dan dokumentasi ke Pasar Ikan Modern Sabilulungan serta wawancara secara langsung dengan pihak pengelola yaitu PT Wagros dan juga dengan Dinas Ketahanan Pangan dan Perikanan (DISPAKAN) Kabupaten Bandung. Untuk pengumpulan data dengan kuesioner dilakukan penyebaran pertanyaan dan pernyataan mengenai kinerja aset fasilitas Pasar Ikan Modern Sabilulungan berdasarkan keempat dimensi yang digunakan.

Menurut Sugiyono (2016), analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis dari data hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data dan memilih mana data yang penting serta mana data yang perlu dipelajari serta membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami. Kemudian Siyoto dan Sodik (2015) berpendapat bahwa analisis data disebut juga sebagai pengolahan data dan penafsiran data. Karena analisis data merupakan rangkaian kegiatan penelaahan, pengelompokan, sistematisasi, penafsiran dan verifikasi data agar sebuah fenomena memiliki nilai sosial, akademis dan ilmiah. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis statistik deskriptif, yaitu statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi (Sugiyono, 2016).

## ANALISIS PENELITIAN

### Gambaran Umum Pasar Ikan Modern Sabilulungan

Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan berada di kawasan komersil daerah Soreang, tepatnya berlokasi di Jl. Raya Gading Tutuka No.8, RW.04, Cingcin, Kec. Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Pasar Ikan Modern Sabilulungan ini berada di pemerintahan

Dinas Ketahanan Pangan dan Perikanan (DISPAKAN) Kabupaten Bandung dan dikelola oleh PT Wagros. Pasar Ikan Modern Sabilulungan selesai dibangun pada tahun 2018 dan mulai dioperasikan setahun berikutnya. Pasar Ikan Modern Sabilulungan memiliki luas lahan sekitar 20.288 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 7.257 m<sup>2</sup>, dengan lantai satu merupakan area perdagangan dan lantai 2 merupakan area *foodcourt* serta kantor pengelola. Untuk area perdagangan di bagi ke dalam tiga zonasi, yaitu area pelengkap sebanyak 73 los, area ikan segar sebanyak 107 los, dan area ikan hidup sebanyak 40 los. Sementara untuk area *foodcourt* terdapat 24 kios.

### Analisis Dimensi Fisik

Berikut ini merupakan pemaparan mengenai masing-masing hasil dari analisis kinerja aset Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan untuk dimensi fisik.

#### Area Bongkar Muat

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator area bongkar muat sebagai berikut.

**Tabel 1.** Hasil Kuesioner untuk Area Bongkar Muat

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat area bongkar muat di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	4,0154	Baik KV = 17,3% Jawaban responden hampir sama
2	Area bongkar muat terpisah dari area parkir dan akses keluar masuk masar	4,0615	Baik KV = 18,4% Jawaban responden hampir sama
	Mean	4,083	
	Mean (%)	81,66%	Baik/Memadai

#### Ruang Perdagangan yang Memadai

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator ruang perdagangan yang memadai sebagai berikut.

**Tabel 2.** Hasil Kuesioner untuk Ruang Perdagangan yang Memadai

No	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Los berada pada area dagang yang sudah ditentukan	4,2308	Sangat Baik KV = 22,4% Jawaban responden beragam
2	Terdapat papan identitas berisi nomor dan nama pada setiap los	3,5538	Baik KV = 16,5% Jawaban responden hampir sama
	Mean	3,8923	
	Mean (%)	77,86%	Baik/Memadai

Ruang Penyortiran

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator ruang penyortiran sebagai berikut.

**Tabel 3.** Hasil Kuesioner untuk Ruang Penyortiran

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Tersedia ruang penyortiran di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,0769	Buruk KV = 38,4% Jawaban responden beragam
	Mean (%)	41,5%	Cukup/Cukup Memadai

Ruang Penyimpanan Ikan

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator ruang penyimpanan ikan sebagai berikut.

**Tabel 4.** Hasil Kuesioner untuk Ruang Penyimpanan Ikan

No	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat ruang penyimpanan ikan berupa kulkas atau freezer di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	3,5538	Baik KV = 20,5% Jawaban responden beragam
	Mean (%)	71,1%	Baik/Memadai

Tempat Penampungan Ikan Hidup

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator tempat penampungan ikan hidup sebagai berikut.

**Tabel 5.** Hasil Kuesioner untuk Tempat Penampungan Ikan Hidup

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat penampungan ikan hidup berupa bak atau akuarium di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	4,2308	Sangat Baik KV = 49,9 Jawaban responden beragam
2	Tempat penampungan ikan (bak atau akuarium) memiliki kondisi yang bersih	2,0462	Buruk KV = 49,5% Jawaban responden beragam
	Mean	3,1385	Cukup/Cukup Memadai
	Mean (%)	62,7%	

Arsitektur

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator arsitektur sebagai berikut.

**Tabel 6.** Hasil Kuesioner untuk Arsitektur

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan memiliki lantai yang tidak licin	3,4615	Baik KV = 21,1% Jawaban responden beragam
2	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan memiliki kondisi yang baik dan kuat/kokoh (atap tidak bocor dan plafon tidak jebol)	3,2462	Cukup KV = 29,3% Jawaban responden beragam
	Mean	3,3538	Cukup/Cukup Memadai
	Mean (%)	66,6%	

Saluran Drainase

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator saluran drainase sebagai berikut.

**Tabel 7.** Hasil Kuesioner untuk Saluran Drainase

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat saluran drainase di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	4,1385	Baik KV = 20,4% Jawaban responden beragam
	Mean (%)	82,7%	Baik/Memadai

Toilet

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator toilet sebagai berikut.

**Tabel 8a.** Hasil Kuesioner untuk Toilet

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat toilet di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	4,3846	Sangat Baik KV = 16,5% Jawaban responden hampir sama

**Tabel 8b.** Hasil Kuesioner untuk Toilet

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
2	Toilet di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan terpisah antara toilet pria dan wanita	3,6615	Baik KV = 19,5% Jawaban responden hampir sama
3	Tersedia toilet untuk penyandang disabilitas di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	1,7077	Sangat Buruk KV = 53,5% Jawaban responden beragam
4	Toilet pria memiliki lantai yang kedap air, tidak licin, dan mudah dibersihkan	2,6462	Cukup KV = 24,5% Jawaban responden beragam
5	Toilet wanita memiliki lantai yang kedap air, tidak licin, dan mudah dibersihkan	2,6308	Cukup KV = 24,7% Jawaban responden beragam
	Mean	3,006	Cukup/Cukup
	Mean (%)	60,1%	Memadai

Tempat Parkir yang Memadai

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator tempat parkir yang memadai sebagai berikut.

**Tabel 9.** Hasil Kuesioner untuk Tempat Parkir yang Memadai

No	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat tempat parkir di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	4,2923	Sangat Baik KV = 17,3% Jawaban responden hampir sama
2	Tempat parkir yang tersedia terpisah dengan wilayah/area dagang dan diberi tanda/rambu pemisah yang jelas	3,2	Cukup KV = 27,2% Jawaban responden beragam
	Mean	3,7461	Baik/Memadai
	Mean (%)	74,9%	

Kantor Pasar

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator kantor pasar sebagai berikut.

**Tabel 10.** Hasil Kuesioner untuk Kantor Pasar

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat kantor pasar dan difungsikan dengan tetap yang digunakan oleh pengelola Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,4923	Buruk KV = 34,8% Jawaban responden beragam
2	Kantor pengelola pasar terletak di area pasar	3,2769	Cukup KV = 22,6% Jawaban responden beragam
3	Kantor pengelola pasar mudah diakses oleh pengunjung maupun pedagang	2,5692	Buruk KV = 32,3 Jawaban responden beragam
	Mean	2,7794	Cukup/Cukup
	Mean (%)	55,6%	Memadai

Masjid/Musala

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator masjid/musala sebagai berikut.

**Tabel 11.** Hasil Kuesioner untuk Masjid/Musala

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat tempat ibadah (Masjid/Musala) di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,6615	Cukup KV = 35,9% Jawaban responden beragam
2	Tersedia air bersih untuk keperluan berwudhu	2,7385	Cukup KV = 28,3% Jawaban responden beragam
3	Tersedia perlengkapan ibadah yang bersih	2	Buruk KV = 45,1% Jawaban responden beragam
4	Tersedia tanda/rambu yang menunjukkan Masjid/Musala sehingga mudah diakses oleh pengunjung maupun pedagang	2,1231	Buruk KV = 42,9% Jawaban responden beragam
	Mean	2,3807	Cukup/Cukup
	Mean (%)	47,6%	Memadai

Kemudian berikut ini merupakan ringkasan interpretasi kinerja aset untuk dimensi fisik pada aset Pasar Ikan Modern Sabilulungan berdasarkan hasil observasi.

**Tabel 12.** Kinerja Dimensi Fisik

Indikator	Persentase	Interpretase Kinerja
Area Bongkar Muat	75%	Baik/Memadai
Ruang Perdagangan yang Memadai	80%	Baik/Memadai
Ruang Penyortiran	0%	Buruk/ Tidak Memadai
Ruang Penyimpanan Ikan	50%	Cukup/Cukup Memadai
Tempat Penampungan Ikan Hidup	66,67%	Cukup/Cukup Memadai
Arsitektur	55,56%	Cukup/Cukup Memadai
Saluran Drainase	75%	Baik/Memadai
Toilet	54,16%	Cukup/Cukup Memadai
Tempat Parkir yang Memadai	62,5%	Cukup/Cukup Memadai
Kantor Satpam	50%	Cukup/Cukup Memadai
Masjid/Musala	50%	Cukup/Cukup Memadai
Mean	56,26%	Cukup/Cukup Memadai

### Analisis Dimensi Fungsional

Berikut ini merupakan pemaparan mengenai masing-masing hasil dari analisis kinerja aset Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan untuk dimensi fungsional.

#### Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator pemanfaatan ruang sebagai berikut.

**Tabel 13.** Hasil Kuesioner untuk Pemanfaatan Ruang

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Los di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan sepenuhnya terisi	1,6615	Sangat Buruk KV = 49,1% Jawaban responden beragam
2	Kios pada Foodcourt di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan sepenuhnya terisi	1,6923	Sangat Buruk KV = 48,9% Jawaban responden beragam
	Mean	1,6769	Buruk/Tidak Memadai
	Mean (%)	33,1%	

#### Zonasi yang Tepat

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator zonasi yang tepat sebagai berikut.

**Tabel 14.** Hasil Kuesioner untuk Zonasi yang Tepat

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat pembagian zona dagang berdasarkan komoditas (area pelengkap, area ikan segar, area ikan hidup, area siap saji/ <i>foodcourt</i> ) di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	4,2	Sangat Baik KV = 16,9% Jawaban responden hampir sama
2	Terdapat pembagian zona selain zona dagang berdasarkan kebutuhan perlengkapan lainnya (ATM <i>Center</i> )	1,7692	Sangat Buruk KV = 47,7% Jawaban responden beragam
3	Terdapat tanda/rambu yang menunjukkan keterangan zonasi	4	Baik KV = 21,6% Jawaban responden beragam
	Mean	3,3230	Cukup/Cukup
	Mean (%)	66,5%	Memadai

### Aksesibilitas

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator aksesibilitas muat sebagai berikut.

**Tabel 15.** Hasil Kuesioner untuk Aksesibilitas

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat jalur/jalan yang mudah diakses untuk menuju Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	4,3385	Sangat Baik KV = 17,4% Jawaban responden hampir sama
2	Kemudahan akses untuk penyandang disabilitas	2,3385	Buruk KV = 43,6% Jawaban responden beragam
3	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan dapat diakses oleh kendaraan umum maupun kendaraan pribadi	4,3846	Sangat Baik KV = 17,9% Jawaban responden hampir sama
	Mean	3,6872	Baik/Memadai
	Mean (%)	73,7%	

Sumber Pasokan Air di Pasar

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator sumber pasokan air di pasar sebagai berikut.

**Tabel 16.** Hasil Kuesioner untuk Sumber Pasokan Air di Pasar

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Tersedia instalasi air bersih di los ikan hidup dan ikan segar	3,7692	Baik KV = 23,3% Jawaban responden beragam
	Mean (%)	75,4%	Baik/Memadai

Jaringan Listrik dan Telekomunikasi

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator jaringan listrik dan telekomunikasi sebagai berikut.

**Tabel 17.** Hasil Kuesioner untuk Jaringan Listrik dan Telekomunikasi

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat instalasi penerangan berupa lampu di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	3,9385	Baik KV = 21,9% Jawaban responden beragam
2	Terdapat instalasi daya berupa stop kontak pada setiap los dan di sekitar Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	3,8769	Baik KV = 23,5% Jawaban responden beragam
3	Terdapat jaringan/sarana telekomunikasi seperti Wi-Fi di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	1,8462	Buruk KV = 44,1% Jawaban responden beragam
	Mean	3,2205	Cukup/Cukup Memadai
	Mean (%)	64,4%	Memadai

Kemudian berikut ini merupakan ringkasan interpretasi kinerja aset untuk dimensi fungsional pada aset Pasar Ikan Modern Sabilulungan berdasarkan hasil observasi.

**Tabel 18a.** Kinerja Dimensi Fungsional

Indikator	Persentase	Interpretase Kinerja
Pemanfaatan Ruang	0%	Buruk/Tidak Memadai
Zonasi yang Tepat	66,67%	Cukup/Cukup Memadai
Aksesibilitas	75%	Baik/Memadai
Sumber Pasokan Air di Pasar	57,14%	Cukup/Cukup Memadai

**Tabel 18b.** Kinerja Dimensi

Indikator		Persentase	Interpretase Kinerja
Jaringan Listrik dan Telekomunikasi		75%	Baik/Memadai
<i>Mean</i>		54,76%	Cukup/Cukup Memadai

**Analisis Dimensi Kesehatan, Keselamatan, dan Keamanan**

Berikut ini merupakan pemaparan mengenai masing-masing hasil dari analisis kinerja aset Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan untuk dimensi kesehatan, keselamatan, dan keamanan.

Fasilitas Kesehatan

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator fasilitas kesehatan sebagai berikut.

**Tabel 19.** Hasil Kuesioner untuk Fasilitas Kesehatan

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat fasilitas mencuci tangan yang dilengkapi dengan sabun di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,5077	Buruk KV = 35,3% Jawaban responden beragam
2	Jika tersedia, fasilitas mencuci tangan terletak di lokasi yang mudah diakses oleh pengunjung maupun pedagang	3,0308	Cukup KV = 29,7% Jawaban responden beragam
Mean		2,7692	Cukup/Cukup Memadai
Mean (%)		55,4%	

Fasilitas Kebersihan

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator fasilitas kebersihan sebagai berikut.

**Tabel 20.** Hasil Kuesioner untuk Fasilitas Kebersihan

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan memiliki kondisi yang bersih (tidak ada sampah berserakan)	2,2462	Buruk KV = 38,6% Jawaban responden beragam
2	Tersedia keranjang sampah di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,4462	Buruk KV = 36,9% Jawaban responden beragam
Mean		2,3462	Buruk/Tidak Memadai
Mean		33,2%	

Fasilitas Pemadaman dan Penanggulangan Kebakaran

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator fasilitas pemadaman dan penanggulangan kebakaran muat sebagai berikut.

**Tabel 21.** Hasil Kuesioner untuk Fasilitas Pemadaman dan Penanggulangan Kebakaran

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat hidran di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	3,7692	Baik KV = 26% Jawaban responden beragam
2	Terdapat APAR di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	3,7692	Baik KV = 26% Jawaban responden beragam
3	Jika tersedia, letak peralatan pemadam kebakaran (Hidran dan APAR) mudah diakses oleh pengunjung maupun pedagang	3,5692	Baik KV = 25,7% Jawaban responden beragam
	Mean	3,7025	
	Mean (%)	74,05%	Baik/Memadai

Instalasi Pengolahan Limbah (IPAL)

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator IPAL sebagai berikut.

**Tabel 22.** Hasil Kuesioner untuk Instalasi Pengolahan Limbah (IPAL)

No	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Tempat sampah dipisahkan berdasarkan kategori sampah	2,1538	Buruk
	Mean (%)	32,7%	Buruk/Tidak Memadai

Ketersediaan Cahaya Alami

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator ketersediaan cahaya alami sebagai berikut.

**Tabel 23a.** Hasil Kuesioner untuk Ketersediaan Cahaya Alami

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Tersedia pencahayaan alami di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,6462	Cukup SV = 30,9% Jawaban responden beragam
	Mean (%)	52,3%	

**Tabel 23b.** Hasil Kuesioner untuk Ketersediaan Cahaya Alami

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Tersedia pencahayaan alami di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,6462	Cukup SV = 30,9% Jawaban responden beragam
2	Pencahayaan alami menjangkau semua area di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,5846	Buruk SV = 33,4% Jawaban responden beragam
	Mean	2,6154	
	Mean (%)	52,3%	Cukup/Cukup Memadai

Area Aman untuk Anak-Anak

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator area aman untuk anak-anak sebagai berikut.

**Tabel 24.** Hasil Kuesioner untuk Area Aman untuk Anak-Anak

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat area khusus untuk anak-anak atau area penitipan anak di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	1,6154	Sangat Buruk KV = 53,3% Jawaban responden beragam
	Mean (%)	32,3%	Buruk/Tidak Memadai

Pos Satpam

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator pos satpam sebagai berikut.

**Tabel 25.** Hasil Kuesioner untuk Pos Satpam

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Terdapat pos satpam yang menjadi pos keamanan di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,4923	Buruk KV = 36,9% Jawaban responden beragam
2	Pos satpam di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan memiliki kondisi dan fungsi yang baik sebagaimana mestinya	2,4154	Buruk KV = 36,5% Jawaban responden beragam
	Mean	2,4538	
	Mean (%)	49,1%	Cukup/Cukup Memadai

Jalan Darurat dan Pintu Darurat

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator jalan darurat dan pintu darurat sebagai berikut.

**Tabel 25.** Hasil Kuesioner untuk Jalan Darurat dan Pintu Darurat

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Tersedia jalan darurat di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	1,9077	Buruk
2	Jalan darurat di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan yang mudah diakses/dijangkau oleh pengunjung maupun pedagang	1,9385	Buruk
3	Tersedia pintu darurat di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	1,9231	Buruk
4	Pintu darurat di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan mudah diakses/dijangkau oleh pengunjung maupun pedagang	1,8615	Buruk
	Mean	1,9077	Buruk/Tidak Memadai
	Mean (%)	32,9%	Memadai

Kemudian berikut ini merupakan ringkasan interpretasi kinerja aset untuk dimensi kesehatan, keselamatan, dan keamanan pada aset Pasar Ikan Modern Sabilulungan berdasarkan hasil observasi.

**Tabel 27.** Kinerja Dimensi Kesehatan, Keselamatan, dan Keamanan

Indikator	Persentase	Interpretase Kinerja
Fasilitas Kesehatan	0%	Buruk/Tidak Memadai
Fasilitas Kebersihan	50%	Cukup/Cukup Memadai
Fasilitas Pemadaman dan Penanggulangan Kebakaran	60%	Cukup/Cukup Memadai
Instalasi Pengolahan Limbah	33,33%	Cukup/Cukup Memadai
Ketersediaan Cahaya Alami	50%	Cukup/Cukup Memadai
Area Aman untuk Anak-Anak	0%	Buruk/Tidak Memadai
Pos Satpam	33,33%	Cukup/Cukup Memadai
Jalan Darurat dan Pintu Darurat	0%	Buruk/Tidak Memadai
Mean	28,33%	Buruk/Tidak Memadai

**Analisis Dimensi Kepuasan Pengguna**

Berikut ini merupakan pemaparan mengenai masing-masing hasil dari analisis kinerja aset Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan untuk dimensi kepuasan pengguna.

Kepuasan Pelanggan/Pengguna Gedung terhadap Fasilitas dan Layanan

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator kepuasan pelanggan/pengguna gedung terhadap fasilitas dan layanan sebagai berikut.

**Tabel 28.** Hasil Kuesioner untuk Kepuasan Pelanggan/Pengguna Gedung terhadap Fasilitas dan Layanan

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Kepuasan terhadap ketersediaan fasilitas di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,6462	Cukup KV = 30,2% Jawaban responden beragam
2	Kepuasan terhadap kondisi fasilitas di Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan	2,3231	Buruk KV = 34,9% Jawaban responden beragam
3	Fasilitas dan layanan yang disediakan oleh Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan sudah sesuai	2,4154	Buruk KV = 34,2% Jawaban responden beragam
	Mean	2,4615	Cukup/Cukup Memadai
	Mean (%)	49,2%	

Efek Lokasi

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada responden, didapatkan data hasil untuk indikator efek lokasi sebagai berikut.

**Tabel 29a.** Hasil Kuesioner untuk Efek Lokasi

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
1	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan tidak mengakibatkan aksesibilitas di sekitar terganggu (parkir liat dan menjadi macet)	3,6462	Baik KV = 17,8% Jawaban responden hampir sama
2	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan tidak mengakibatkan polusi udara di sekitar terganggu dan menjadi buruk	3,8923	Baik KV = 21,8% Jawaban responden beragam
3	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan menimbulkan bau yang sedap atau aroma nyaman di sekitar karena pembuangan limbah	3,4923	Baik KV = 29,1% Jawaban responden beragam
	Mean (%)	77,1%	

**Tabel 29b.** Hasil Kuesioner untuk Efek Lokasi

No.	Pernyataan	Mean	Interpretasi
4	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan tidak mengakibatkan meluapnya air di sungai (banjir)	4,0615	Baik KV = 25,7% Jawaban responden beragam
5	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan tidak menimbulkan akibat yang buruk bagi kesehatan dan kesersihan di sekitar	3,9231	Baik KV = 23,9% Jawaban responden beragam
6	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan tidak menimbulkan kebisingan di sekitar	3,7231	Baik KV = 16,8% Jawaban responden hampir sama
7	Pasar Ikan Modern (PIM) Sabilulungan tidak menyebabkan kebakaran di sekitar	4,2769	Sangat Baik KV = 20,9% Jawaban responden beragam
	Mean	3,8593	
	Mean (%)	77,1%	Baik/Memadai

Kemudian berikut ini merupakan ringkasan interpretasi kinerja aset untuk dimensi kepuasan pengguna pada aset Pasar Ikan Modern Sabilulungan berdasarkan hasil observasi.

**Tabel 30.** Kinerja Dimensi Kepuasan Pengguna

Indikator	Mean (%)	Interpretase Kinerja
Kepuasan Pelanggan/Pengguna Gedung terhadap Fasilitas dan Layanan	49,2%	Cukup/Cukup Memadai
Efek Lokasi	77,1%	Baik/Memadai
Mean	63,15%	Cukup/Cukup Memadai

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil observasi dan kuesioner yang telah dilakukan, menunjukkan bahwa kinerja aset di Pasar Ikan Modern Sabilulungan untuk dimensi fisik dan fungsional memiliki kinerja aset yang cukup memadai, dimensi kesehatan, keselamatan, dan keamanan memiliki kinerja aset tidak memadai, dan dimensi kepuasan pengguna memiliki kinerja yang cukup. Hal tersebut menunjukkan bahwa aset Pasar Ikan Modern Sabilulungan belum sepenuhnya memiliki kinerja yang baik. Oleh karena itu, diperlukan alternatif solusi dalam mengatasi permasalahan yang terjadi terkait kinerja aset tersebut, khususnya mengatasi masalah pada indikator-indikator disetiap dimensi yang belum memenuhi kriteria dan membenahinya sehingga memiliki kinerja aset yang baik.

**DAFTAR PUSTAKA**

- [1] Badan Pusat Statistik (2022). *Ekonomi Indonesia Triwulan II-2022 Tumbuh 5,44 Persen*.
- [2] Baihaqi, Hakim (2022). “Sektor Maritim dan Perikanan Jabar Didorong Melesat”. *Bandung Bisnis, Rabu 29 Juni 2022*.
- [3] Hastings, Nicholas A. J. (2010). *Physical Asset Management*. Springer. London.
- [4] Hidayat, M. (2011). *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*. LaksBang. Yogyakarta.
- [5] Lavy, S., Garcia, J.A. and Dixit, M.K (2010). “Establishment of KPIs for facility performance measurement: review of literature”. *Facilities, Vol. 28 No. 9/10, April 2010, Hal. : 440-464*.
- [6] Lavy, S., Garcia, J.A. and Dixit, M.K (2014). “KPIs for facility's performance assessment, Part I: identification and categorization of core indicators”. *Facilities, Vol. 32 No. 5/6, Hal. : 256-274*.
- [7] Lavy, S., Garcia, J.A. and Dixit, M.K (2014). “KPIs for facility's performance assessment, Part II: identification of variables and deriving expressions for core indicators”. *Facilities, Vol. 32 No. 5/6, Hal. : 275–294*.
- [8] Moehersono (2012). *Pengukuran Kinerja Berbasis Kompetensi*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- [9] Nursyabani, Fira (2019). “Diresmikan Menteri Susi, PIM Soreang Jadi yang Kedua di Indonesia”. *Ayo Bandung, Jumat 11 Oktober 2019*.
- [10] Sasongko, Dedy (2020). “Kontribusi Manajemen Aset yang Efektif dalam Pembangunan Nasional”. *DJKN Kemenkeu, Jumat 11 September 2020*.
- [11] Siyoto, S., Sodik, M, A. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Literasi Media Publishing. Yogyakarta.
- [12] SNI 8152-2021. *SNI 8152-2021 tentang Pasar Rakyat*.
- [13] Sugiama, A. Gima. (2013). *Manajemen Aset Pariwisata: Pelayanan Berkualitas agar Wisatawan Puas dan Loyal*. Guardaya Intimarta. Bandung.
- [14] Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. PT Alfabet. Bandung.
- [15] Syahrums., Salim. (2014). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Citapustaka Media. Bandung.

