

5. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Hasil Penelitian

5.1.1 Kuesioner

Sesuai dengan penetapan sampel, maka penulis menyebarkan kuesioner kepada dua kelompok pengguna Pasar Jatinegara, yaitu kepada 93 responden dari kelompok pedagang, dan 100 orang dari kelompok pembeli.

Dari 93 kuesioner yang disebar kepada kelompok pertama tersebut 89 kuesioner dapat dikumpulkan, tetapi hanya 85 kuesioner yang terisi dengan baik dan dapat diolah.

**Tabel 5.1 Distribusi kuesioner dan Pengumpulan data
Kelompok Pedagang**

Uraian	Jumlah
Jumlah responden terpilih	93
Jumlah kuesioner yang disebar	93
Jumlah kuesioner yang dikembalikan (terkumpul)	89
Pengisian tidak lengkap	4
Jumlah kuesioner yang dapat diolah	85
Persentase	91%

Sedangkan dari 100 kuesioner yang disebar kepada kelompok kedua (pembeli), 97 kuesioner dapat dikumpulkan, tetapi hanya 94 kuesioner yang terisi dengan baik dan dapat diolah.

Hal tersebut digambarkan dalam tabel dibawah ini :

Tabel 5.2 Distribusi kuesioner dan Pengumpulan data**Kelompok Pembeli**

Uraian	Jumlah
Jumlah responden terpilih	100
Jumlah kuesioner yang disebar	100
Jumlah kuesioner yang dikembalikan (terkumpul)	97
Pengisian tidak lengkap	3
Jumlah angket yang dapat diolah	93
Persentase	93%

5.1.2 Uji Validitas dan Reliabilitas Instrumen**5.1.2.1. Uji Validitas**

Uji Validitas instrumen digunakan untuk mengukur sah atau valid tidaknya suatu kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuesioner mampu untuk mengungkapkan suatu yang akan diukur oleh kuesioner tersebut.

Uji validitas dapat dilakukan dengan menghitung korelasi antara skor masing-masing butir pertanyaan dengan total skor (Ghozali, 2001:133). Perhitungan korelasi dilakukan dengan menggunakan bantuan software SPSS versi 13.0 dan dikonsultasikan dengan nilai r kritis (r tabel).

Kriteria pengujian validitas:

Manual: Valid = $r \text{ hitung} > r \text{ tabel}$

 Tidak Valid = $r \text{ hitung} < r \text{ tabel}$

SPSS: Valid = Sig (Probabilitas) < 0.05

 Tidak Valid = Sig (Probabilitas) > 0.05

Dari hasil uji validitas seluruh pertanyaan kuesioner untuk kelompok pedagang, ternyata tidak semua valid dikarenakan tidak semua memiliki nilai Sig (probabilitas) di bawah angka 0.05 atau memiliki nilai $r \text{ hitung} < r \text{ tabel}$. Terdapat 7 pertanyaan yang tidak valid, yaitu nomor 1, 6, 7, 15, 23, 25, dan 27. Hasil kuesioner dari pertanyaan yang tidak valid dihapus dan tidak dijadikan alat

analisis untuk perhitungan selanjutnya. Dengan demikian, pertanyaan dari kelompok pedagang yang layak dijadikan analisis adalah 20 pertanyaan.

Adapun untuk kuesioner kelompok pembeli, terdapat 8 pertanyaan yang tidak valid, yaitu pertanyaan nomor 1, 6, 12, 13, 14, 15, 21 dan 25. Karena memiliki nilai Sig di atas 0.05 atau memiliki nilai r hitung $<$ r tabel. Pertanyaan yang tidak valid untuk kelompok kedua ini juga dihapus dan tidak digunakan untuk bahan analisis pada perhitungan selanjutnya. Dengan demikian, jumlah pertanyaan kelompok pembeli yang layak dijadikan bahan analisis berjumlah 19 pertanyaan.

5.1.2.2. Uji Reliabilitas Instrumen

Uji Reliabilitas instrumen digunakan untuk mengukur keterandalan instrumen. Keterandalan instrumen adalah konsistensi, stabilitas, kepercayaan dan daya prediksi terhadap hasil pengukuran dengan menggunakan instrumen tersebut. Dengan demikian instrumen-instrumen tersebut dapat menjangkau data untuk mengungkapkan tujuan penelitian.

Instrumen penelitian dikatakan reliabel jika memiliki nilai alpha lebih besar dari 0.60. Untuk menguji reliabilitas instrumen digunakan koefisien reliability *Alpha Cronbach* yang perhitungannya menggunakan prosedur reliabilitas pada paket program SPSS for Windows Ver.13.0.

Uji Reliabilitas Kuesioner Kelompok Pedagang

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	85	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	85	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.617	20

Uji Reliabilitas Kuesioner Kelompok Pembeli

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	94	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	94	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.661	18

Dari perhitungan uji reliabilitas untuk dua kelompok pertanyaan di atas, yaitu kelompok pedagang dan pembeli, ternyata diperoleh nilai alpha sebesar 0.617 (untuk kelompok pedagang) dan 0.661 (untuk kelompok pembeli).

Dengan demikian semua nilai alpha tersebut > 0.60 . Maka, seluruh pertanyaan yang telah melewati seleksi uji validitas pada penelitian ini adalah reliabel (jawaban responden adalah konsisten sehingga dapat dijadikan sebagai alat ukur dalam mengukur variabel penelitian).

5.2 Identitas Responden

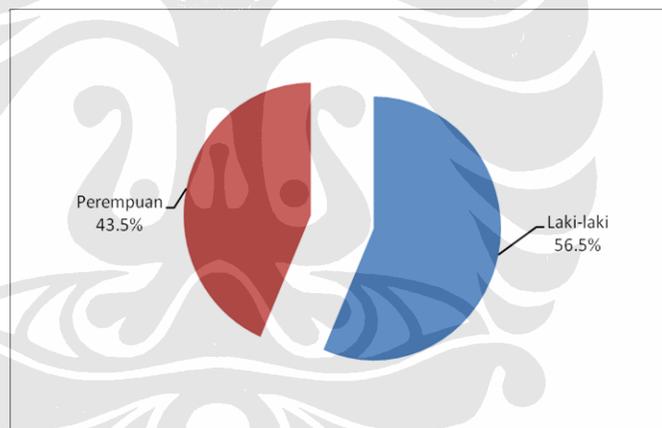
5.2.1 Kelompok Pedagang

Penelitian dilakukan di Pasar Jatinegara terhadap pedagang dan pembeli. Di bawah ini adalah tabel-tabel yang akan menyajikan identitas responden dari kelompok pedagang yang mengisi kuesioner dengan baik.

a. Berdasarkan Jenis Kelamin

**Tabel 5.3 Identitas Responden (n = 85)
Kelompok Pedagang Berdasarkan Jenis Kelamin**

		Frequency	Percent	Cumulative Percent
Jenis Kelamin	Laki-laki	48	56.5	56.5
	Perempuan	37	43.5	100.0
Total		85	100.0	



**Gambar 5.1 Grafik Identitas Responden Kelompok Pedagang
Berdasarkan Jenis Kelamin**

Untuk kelompok pedagang, jenis kelamin laki-laki merupakan mayoritas yang ada yakni sebesar 56.5 % dan untuk jenis kelamin perempuan sebesar 43.5 %. Jadi tidak mutlak wanita yang paling banyak berbelanja.

b. Berdasarkan Pendidikan

**Tabel 5.4 Identitas Responden (n = 85)
Kelompok Pedagang Berdasarkan Pendidikan**

		Frequency	Percent	Cumulative Percent
Tingkat Pendidikan	SLTP	1	1.2	1.2
	SLTA	58	68.2	69.4
	Perguruan Tinggi	26	30.6	100.0
	Total	85	100.0	



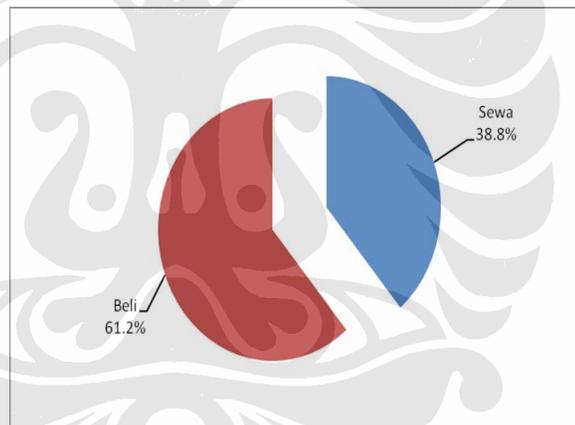
**Gambar 5.2 Grafik Responden Kelompok Pedagang
Berdasarkan Pendidikan**

Pendidikan pedagang pasar Jatinegara terdiri dari SLTP sebanyak 1,2 % merupakan kelompok yang paling sedikit. Sedangkan pendidikan SLTA merupakan kelompok terbesar yakni 68,2 % dan sisanya adalah berpendidikan Perguruan Tinggi sebesar 30,6 % merupakan kelompok terbanyak kedua. Kondisi tersebut digambarkan dengan grafik diatas.

c. Berdasarkan Status Kios/Los/Counter

Tabel 5.5 Identitas Responden (n = 85)
Kelompok Pedagang Berdasarkan Status Kios/Los/Counter

	Frequency	Percent	Cumulative Percent
Status Sewa Kios/Los/ Counter	33	38.8	38.8
Beli	52	61.2	100.0
Total	85	100.0	



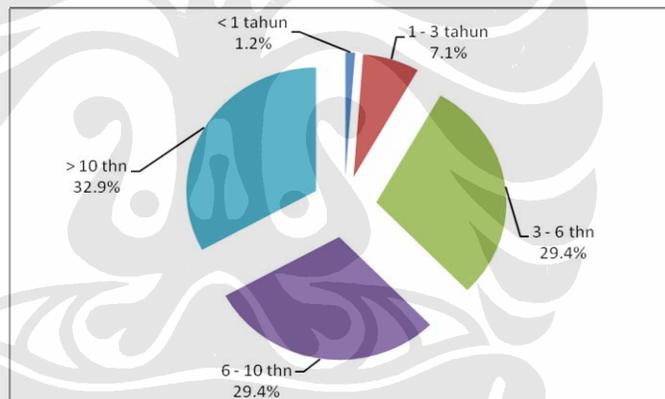
Gambar 5.3 Grafik Responden Kelompok Pedagang Berdasarkan Status Kios/Los/Counter

Dari tabel dan gambar grafik diatas tampak dengan jelas bahwa kebanyakan status kios/los/counter adalah beli sebesar 61,2 % sedangkan yang berstatus sewa sebesar 38,8 %.

d. Lama Berjualan

Tabel 5.6 Identitas Responden (n = 85)
Kelompok Pedagang Berdasarkan Lama Berjualan

	Frequency	Percent	Cumulative Percent
Lama Berjualan < 1 tahun	1	1.2	1.2
1 - 3 tahun	6	7.1	8.2
3 - 6 thn	25	29.4	37.6
6 - 10 thn	25	29.4	67.1
> 10 thn	28	32.9	100.0
Total	85	100.0	



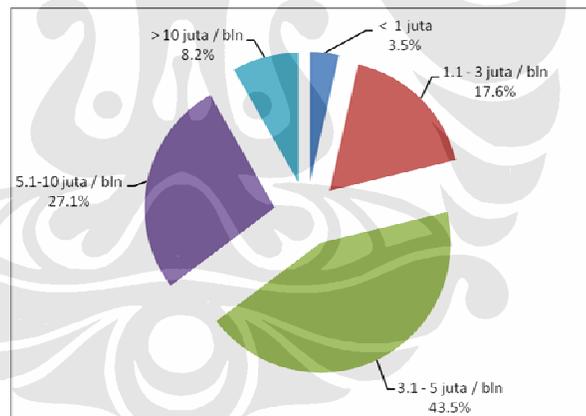
Gambar 5.4 Grafik Responden Kelompok Pedagang Berdasarkan Lama Berjualan

Dari tabel dan gambar grafik diatas tampak bahwa lama berjualan para pedagang di pasar Jatinegara sangat beragam. Lama berjualan yang paling banyak adalah > 10 tahun yakni sebesar 32,9 % dari seluruh pedagang yang ada. Sedangkan lama berjualan yang paling banyak diurutan kedua adalah 6-10 tahun yakni sebesar 29,4%.

e. Penghasilan perbulan

Tabel 5.7 Identitas Responden (n = 85)
Kelompok Pedagang Berdasarkan Penghasilan/Bulan

	Frequency	Percent	Cumulative Percent
Penghasilan / < 1 juta	3	3.5	3.5
Bulan			
1.1 - 3 juta / bln	15	17.6	21.2
3.1 - 5 juta / bln	37	43.5	64.7
5.1-10 juta / bln	23	27.1	91.8
> 10 juta / bln	7	8.2	100.0
Total	85	100.0	



Gambar 5.5 Grafik Kelompok Pedagang Berdasarkan Penghasilan/Bulan

Dari Tabel dan Grafik mengenai penghasilan/bulan mayoritas adalah pedagang yang berpenghasilan 3-5 juta/bulan sebanyak 43.5 % sedangkan yang berpenghasilan 5.1-10 juta/bulan ada ditempat kedua sebanyak 27.1 %

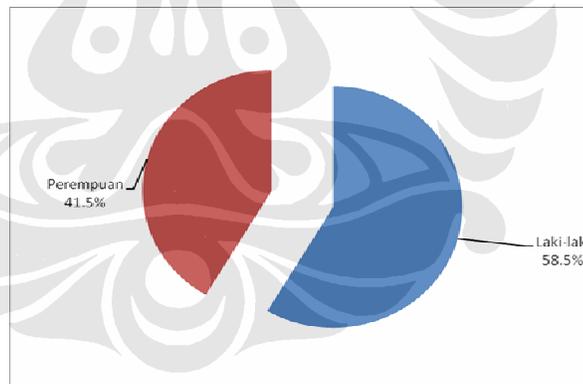
5.2.2 Kelompok Pembeli

Selanjutnya di bawah ini adalah tabel-tabel yang akan menyajikan identitas responden dari kelompok pembeli yang mengisi kuesioner dengan baik.

a. Jenis Kelamin

**Tabel 5.8 Identitas Responden (n = 94)
Kelompok Pembeli Berdasarkan Jenis Kelamin**

		Frequency	Percent	Cumulative Percent
Jenis Kelamin	Laki-laki	55	58.5	58.5
	Perempuan	39	41.5	100.0
Total		94	100.0	



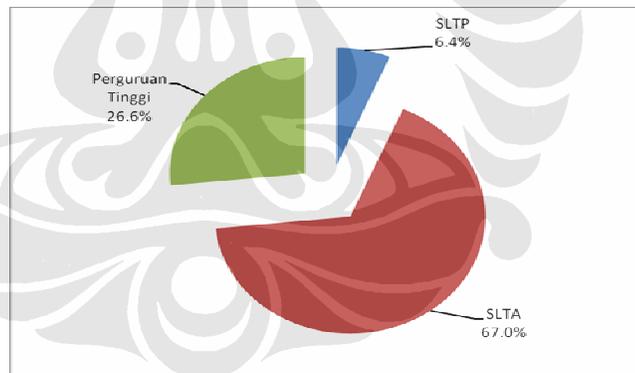
Gambar 5.6 Grafik Identitas Responden Kelompok Pembeli Berdasarkan Jenis Kelamin

Untuk kelompok pembeli, dilihat dari jenis kelamin yang paling banyak adalah laki-laki yakni sebesar 58.5 % sedangkan wanita sebesar 41.5 %.

b. Pendidikan

**Tabel 5.9 Identitas Responden (n = 94)
Kelompok Pembeli Berdasarkan Pendidikan**

		Frequency	Percent	Cumulative Percent
Pendidikan	SLTP	6	6.4	6.4
	SLTA	63	67.0	73.4
	Perguruan Tinggi	25	26.6	100.0
	Total	94	100.0	



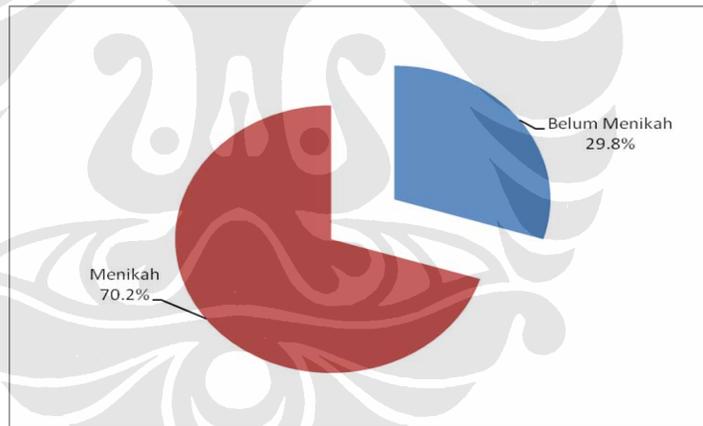
Gambar 5.7 Grafik Responden Kelompok Pembeli Berdasarkan Pendidikan

Untuk tingkat pendidikan mayoritas pembeli berpendidikan SLTA sebesar 67 % dan yang berpendidikan Perguruan Tinggi sebesar 26.6 %. Sisanya adalah pembeli dengan pendidikan tingkat SLTP sebesar 6.4 %.

c. Status Pernikahan

**Tabel 5.10 Identitas Responden (n = 94)
Kelompok Pembeli Berdasarkan Status Pernikahan**

	Frequency	Percent	Cumulative Percent
Status Belum Menikah	28	29.8	29.8
Menikah	66	70.2	100.0
Total	94	100.0	



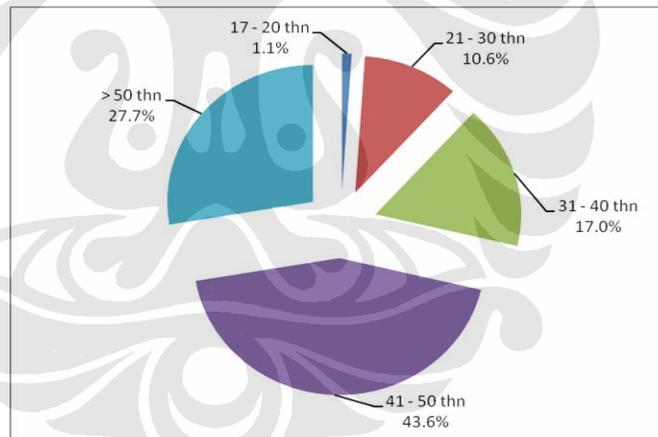
**Gambar 5.8 Grafik Responden Kelompok Pembeli
Berdasarkan Status Pernikahan**

Untuk kelompok pembeli umumnya telah menikah, hal tersebut ditunjukkan pada table dan grafik diatas yakni sebesar 70.2 %. Sedangkan yang belum menikah sebesar 29.8 %.

d. Usia

**Tabel 5.11 Identitas Responden (n = 94)
Kelompok Pembeli Berdasarkan Usia**

	Frequency	Percent	Cumulative Percent
Usia 17 - 20 thn	1	1.1	1.1
21 - 30 thn	10	10.6	11.7
31 - 40 thn	16	17.0	28.7
41 - 50 thn	41	43.6	72.3
> 50 thn	26	27.7	100.0
Total	94	100.0	



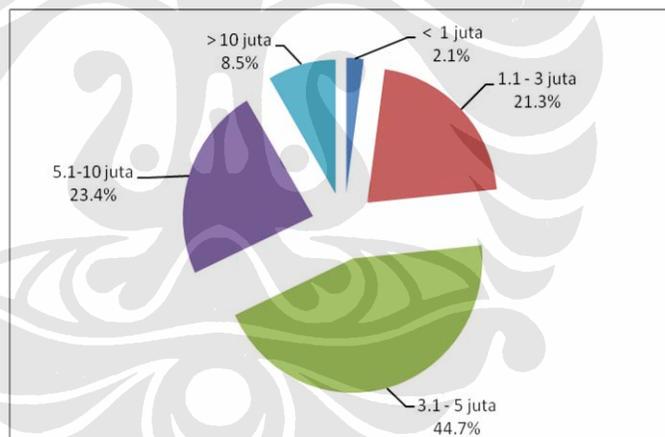
Gambar 5.9 Grafik Responden Kelompok Pembeli Berdasarkan Usia

Pada tabel dan grafik diatas tampak kelompok pembeli berdasarkan usia yang paling banyak berbelanja di Pasar Jatinegara adalah berusia 41-50 tahun yakni sebesar 43.6 %. Sedangkan diatas 50 tahun sebesar 27.7 % dan merupakan terbanyak kedua.

e. Penghasilan Perbulan

**Tabel 5.12 Identitas Responden (n = 94)
Kelompok Pembeli Berdasarkan Penghasilan/Bulan**

	Frequency	Percent	Cumulative Percent
Penghasilan / < 1 juta bulan	2	2.1	2.1
1.1 - 3 juta	20	21.3	23.4
3.1 - 5 juta	42	44.7	68.1
5.1-10 juta	22	23.4	91.5
> 10 juta	8	8.5	100.0
Total	94	100.0	



Gambar 5.10 Grafik Kelompok Pembeli Berdasarkan Penghasilan/Bulan

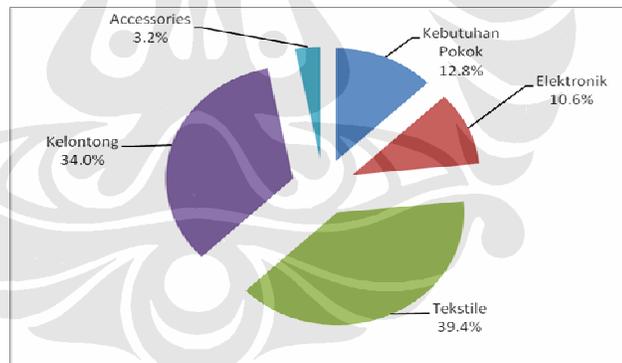
Untuk kelompok pembeli berdasarkan penghasilan perbulan maka tampak dalam tabel dan grafik diatas bahwa yang paling banyak adalah berpenghasilan 3.1-5 juta/bulan yakni sebanyak 44.7 %, sedangkan yang berpenghasilan 5.1-10

juta/bulan sebanyak 23.4 %. Untuk pembeli dengan penghasilan lebih dari 10 juta sebanyak 8.5 %.

f. Jenis Barang yang dibeli

**Tabel 5.13 Identitas Responden (n = 94)
Kelompok Pembeli Berdasarkan Jenis Barang yang Dibeli**

		Frequency	Percent	Cumulative Percent
Jenis Barang yang Dibeli	Kebutuhan Pokok	12	12.8	12.8
	Elektronik	10	10.6	23.4
	Tekstile	37	39.4	62.8
	Kelontong	32	34.0	96.8
	Accessories	3	3.2	100.0
	Total	94	100.0	



Gambar 5.11 Grafik Kelompok Pembeli Berdasarkan Jenis Barang yang Dibeli

Untuk jenis barang yang dibeli, ternyata paling banyak dibeli adalah tekstil yakni sebesar 39.4 %, untuk kelontong sebesar 34 % dan sisanya kebutuhan pokok sebesar 12.8 %, elektronik sebesar 10.6 % dan accessories sebesar 3.2 %.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Pasar Jatinegara lebih besar spesifikasinya untuk menjual tekstil dan kelontong, hal ini menunjukkan komoditi yang wajib diperhatikan sebagai produk yang paling diinginkan.

5.3. Analisis Statistik Deskriptif Pemanfaatan Aset Pasar Jatinegara

5.3.1. Kelompok Pedagang

Berikut ini adalah tabulasi hasil kuesioner untuk kelompok pedagang yang berkenaan dengan pemanfaat aset Pasar Jatinegara, yang dilihat dari faktor internal dan faktor eksternal.

Tabel 5.14 Jawaban Responden Kelompok Pedagang

Dalam Pemanfaatan Aset Pasar Jatinegara Berdasarkan *Skala Likert*

NO	PERTANYAAN	SKALA LIKERT					SKOR	KET.
		5	4	3	2	1		
1	<i>Faktor Internal:</i>							
	a. Kondisi Fisik Pasar							
	(Q1)	27	28	11	11	8	310	Cukup
	(Q2)	14	38	12	17	4	296	Cukup
	(Q3)	8	29	11	26	11	252	Cukup
	(Q4)	10	44	7	16	8	287	Cukup
	(Q5)	27	16	7	26	9	281	Cukup
	(Q6)	23	45	13	1	3	339	Cukup
	(Q7)	22	35	10	12	6	310	Cukup
	(Q8)	19	33	15	14	4	304	Cukup
	b. Pengelolaan							
	(Q9)	21	37	9	10	8	308	Cukup
	(Q10)	10	22	4	25	24	224	Rendah
	(Q11)	14	33	3	17	18	263	Cukup
	(Q12)	26	44	11	4	0	347	Tinggi
	(Q13)	29	34	11	6	5	331	Tinggi
	(Q14)	27	47	8	3	0	353	Tinggi
	(Q15)	29	41	7	5	3	343	Tinggi
	(Q16)	20	35	13	14	3	310	Tinggi
	JUMLAH						4858	
	RATA-RATA						303.625	Cukup

2	<i>Faktor Eksternal</i>							
	a. Lingkungan							
	(Q17)	15	34	10	13	13	280	Cukup
	(Q18)	30	39	14	2	0	352	Tinggi
	(Q19)	14	34	14	15	8	286	Cukup
	(Q20)	12	51	16	5	1	323	Tinggi
	(Q21)	25	36	18	6	0	335	Tinggi
	(Q22)	22	46	3	13	1	330	Tinggi
	(Q23)	41	41	2	1	0	377	Cukup
	b. Persaingan							
	(Q24)	31	50	4	0	0	367	Tinggi
	(Q25)	32	51	2	0	0	370	Tinggi
	(Q26)	35	48	2	0	0	373	Tinggi
	(Q27)	46	38	1	0	0	385	Tinggi
	JUMLAH						3778	
	RATA-RATA						343.45	Tinggi
	TOTAL						647.08	
	RATA-RATA						323.54	Cukup

Berdasarkan jawaban dari responden kelompok pedagang terhadap pertanyaan mengenai pemanfaatan aset Pasar Jatinegara di atas, terlihat jelas bahwa pemanfaatan aset pasar dilihat dari faktor internal tergolong “cukup” dengan perolehan rata-rata skor sebesar 303.625. Artinya faktor internal merupakan faktor yang cukup berpengaruh terhadap pemanfaat aset pasar menurut pandangan pedagang.

Faktor-faktor seperti kondisi fisik dan pengelolaan dengan demikian cukup menentukan dalam pemanfaat aset pasar. Sedangkan faktor eksternal, yaitu lingkungan dan persaingan, merupakan faktor yang berpengaruh kuat terhadap pemanfaatan aset pasar Jatinegara. Hal itu dibuktikan dengan perolehan skor sebesar 343.45.

5.3.2. Kelompok Pembeli

Berikut ini adalah tabulasi hasil kuesioner untuk kelompok pembeli yang berkenaan dengan pemanfaat aset Pasar Jatinegara, yang dilihat dari faktor internal dan faktor eksternal.

Tabel 5.15 Jawaban Responden Kelompok Pembeli Dalam Pemanfaatan Aset Pasar Jatinegara Berdasarkan *Skala Likert*

NO	PERTANYAAN	SKALA LIKERT					SKOR	KET.
		5	4	3	2	1		
1	<i>Faktor Internal:</i>							
	a. Kondisi Fisik Pasar							
	(Q1)	9	22	12	30	21	250	Rendah
	(Q2)	12	23	10	35	14	266	Cukup
	(Q3)	5	24	11	39	5	247	Rendah
	(Q4)	12	27	9	24	22	265	Cukup
	(Q5)	7	13	13	35	26	222	Rendah
	(Q6)	26	45	15	3	5	366	Tinggi
	(Q7)	7	22	14	26	25	242	Rendah
	(Q8)	2	28	9	35	20	239	Rendah
	b. Pengelolaan							
	(Q9)	8	21	13	28	24	243	Rendah
	(Q10)	8	19	4	30	33	221	Rendah
	(Q11)	6	32	5	25	26	249	Rendah
	(Q12)	26	44	11	4	0	347	Tinggi
	(Q13)	29	41	11	6	7	361	Tinggi
	(Q14)	27	37	19	10	1	361	Tinggi
	(Q15)	23	50	11	4	6	362	Tinggi
	(Q16)	17	38	19	15	5	329	Cukup
	JUMLAH						4570	
	RATA-RATA						285.63	Cukup

2	<i>Faktor Eksternal</i>							
	c. Lingkungan							
	(Q17)	8	27	13	27	19	260	Cukup
	(Q18)	24	46	18	2	4	366	Tinggi
	(Q19)	6	26	20	31	11	267	Cukup
	(Q20)	1	52	26	13	2	319	Tinggi
	(Q21)	25	40	26	3	0	369	Tinggi
	(Q22)	7	26	5	31	25	241	Rendah
	(Q23)	1	19	11	30	33	207	Rendah
	d. Persaingan							
	(Q24)	21	54	11	6	2	368	Tinggi
	(Q25)	34	46	11	3	0	393	Tinggi
	(Q26)	1	22	16	38	17	234	Tinggi
	(Q27)	6	25	7	27	29	234	Tinggi
	JUMLAH						3258	
	RATA-RATA						296.19	Cukup
	TOTAL						581.81	
	RATA-RATA						290.90	Cukup

Sumber: Data Olahan Hasil Jawaban Kuesioner, 2007 (Pedoman penilaian di Bab IV)

Berdasarkan jawaban dari responden kelompok pembeli terhadap pertanyaan mengenai pemanfaatan aset Pasar Jatinegara di atas, terlihat jelas bahwa pemanfaatan aset pasar jika dilihat dari faktor internal tergolong “cukup” dengan perolehan rata-rata skor sebesar 285.63.

Artinya faktor internal merupakan faktor yang cukup berpengaruh terhadap pemanfaatan aset pasar (dengan acuan pendapat dari konsumen). Faktor-faktor seperti kondisi fisik dan pengelolaan dengan demikian cukup menentukan dalam pemanfaatan aset pasar.

Sedangkan faktor eksternal, yaitu lingkungan dan persaingan, merupakan faktor yang juga cukup berpengaruh terhadap pemanfaatan aset pasar Jatinegara. Hal itu dibuktikan dengan perolehan skor sebesar 296.19.

Perlu dikemukakan, bahwa terdapat perbedaan antara hasil kuesioner yang dibagikan kepada kelompok pedagang dengan kelompok pembeli, di mana hal itu bisa ditelusuri dari perolehan hasil rata-rata di antara kedua kelompok tersebut. Hasil dari responden pembeli lebih kecil daripada yang disebarkan kepada pedagang. Hal ini menunjukkan, terdapat perbedaan preferensi antara konsumen dengan pedagang dalam pola pemanfaatan aset Pasar Jatinegara.

5.4 Hasil Analisis Data

5.4.1. Uji Korelasi

Uji korelasi digunakan untuk mengetahui hubungan antara faktor internal dan eksternal terhadap pemanfaatan aset pasar Jatinegara. Hasil perhitungan uji korelasi akan dibandingkan ke Tabel Interpretasi Koefisien Korelasi untuk melihat sifat hubungan yang ada, apakah kuat atau tidak. Atau dalam SPSS, untuk melihat hubungan yang ada signifikan atau tidak dapat melihat nilai Sig. (*probabilitas*) yang diperoleh. Jika nilai Sig. > 0.05 maka hubungan tidak signifikan, sedangkan jika nilai Sig. < 0.05 maka hubungan yang ada adalah signifikan (Ghozali, 2001:46).

Di bawah ini adalah output perhitungan korelasi menggunakan SPSS versi 13.0 dari hasil jawaban kuesioner.

Correlations

		Kondisi Fisik	Pengelolaan	Lingkungan	Persaingan	Pemanfaatan Aset Pasar
Kondisi Fisik	Pearson Correlation	1	.184	.394**	.549**	.743**
	Sig. (2-tailed)		.076	.000	.000	.000
	N	94	94	94	94	94
Pengelolaan	Pearson Correlation	.184	1	.198	.311**	.647**
	Sig. (2-tailed)	.076		.056	.002	.000
	N	94	94	94	94	94
Lingkungan	Pearson Correlation	.394**	.198	1	.665**	.682**
	Sig. (2-tailed)	.000	.056		.000	.000
	N	94	94	94	94	94
Persaingan	Pearson Correlation	.549**	.311**	.665**	1	.720**
	Sig. (2-tailed)	.000	.002	.000		.000
	N	94	94	94	94	94
Pemanfaatan Aset Pasar	Pearson Correlation	.743**	.647**	.682**	.720**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	
	N	94	94	94	94	94

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.975 ^a	.951	.949	2.15181

a. Predictors: (Constant), Persaingan, Pengelolaan, Kondisi Fisik, Lingkungan

Dari hasil korelasi di atas, interpretasinya adalah sebagai berikut.

- a. Besar hubungan antar variabel Kondisi Fisik (Faktor Internal) terhadap Pemanfaatan Aset Pasar adalah 0.743 dengan nilai signifikansi sebesar 0.000. Ternyata variabel Kondisi Fisik terhadap Pemanfaatan Aset Pasar memiliki nilai signifikansi di bawah 0.05. Hal ini menunjukkan korelasi (hubungan) yang kuat antara Kondisi Fisik (Faktor Internal) terhadap Pemanfaatan Aset Pasar.
- b. Besar hubungan antar variabel Pengelolaan (Faktor Internal) terhadap Pemanfaatan Aset Pasar adalah 0.647 dengan nilai signifikansi sebesar 0.000. Ternyata variabel Pengelolaan terhadap Pemanfaatan Aset Pasar memiliki nilai signifikansi di bawah 0.05. Hal ini menunjukkan korelasi (hubungan) yang kuat antara Pengelolaan (Faktor Internal) terhadap Pemanfaatan Aset Pasar.
- c. Besar hubungan antar variabel Lingkungan (Faktor Eksternal) terhadap Pemanfaatan Aset Pasar adalah 0.682 dengan nilai signifikansi sebesar 0.000. Ternyata variabel Lingkungan terhadap Pemanfaatan Aset Pasar memiliki nilai signifikansi di bawah 0.05. Hal ini menunjukkan korelasi (hubungan) yang kuat antara Lingkungan terhadap Pemanfaatan Aset Pasar.
- d. Besar hubungan antar variabel Persaingan (Faktor Eksternal) terhadap Pemanfaatan Aset Pasar adalah 0.720 dengan nilai signifikansi sebesar 0.000. Ternyata variabel Persaingan terhadap Pemanfaatan Aset Pasar memiliki nilai signifikansi di bawah 0.05. Hal ini menunjukkan korelasi (hubungan) yang kuat antara Persaingan terhadap Pemanfaatan Aset Pasar.
- e. Nilai R sebesar 0.975 menunjukkan bahwa antara variabel kondisi fisik, pengelolaan, lingkungan, dan persaingan secara bersama-sama memiliki

hubungan yang kuat dengan variabel Pemanfaatan Aset Pasar.

- f. Kemudian pada Tabel selanjutnya, pada kolom 'R Square' adalah untuk mengetahui nilai Koefesien Determinasi (KD), yaitu besarnya persentase hubungan antara variabel kondisi fisik, pengelolaan, lingkungan, dan persaingan dengan Pemanfaatan Aset Pasar. Diperoleh nilai R Square (KD) sebesar 0.951. Hal itu berarti persentase hubungan antara kondisi fisik, pengelolaan, lingkungan, dan persaingan secara bersama-sama dengan Pemanfaatan Aset Pasar adalah sebesar 95.1%, sedangkan sisanya adalah dari faktor lain.

5.4.2. Uji Regresi Berganda

Setelah dilakukan perhitungan korelasi, selanjutnya di bawah ini akan ditampilkan hasil perhitungan regresi dari seluruh variabel yang diteliti.

Uji regresi digunakan untuk mengetahui pengaruh antara variabel bebas (X_1 dan X_2) terhadap variabel terikat (Y).

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Persaingan, Pengelolaan, Kondisi Fisik, Lingkungan ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Pemanfaatan Aset Pasar

- a. Pada awal perhitungan regresi, output SPSS yang pertama tampil adalah sebuah tabel "Variables Entered/Removed". Tabel ini berfungsi untuk menjelaskan variabel mana saja yang layak masuk untuk dimasukkan ke dalam perhitungan regresi dengan mengacu kepada hasil dari perhitungan korelasi. Dari hasil di atas, ternyata semua variabel layak masuk.

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	6.391	2.179		2.932	.004
	Kondisi Fisik	.981	.058	.474	16.818	.000
	Pengelolaan	1.161	.062	.465	18.791	.000
	Lingkungan	1.000	.091	.348	11.029	.000
	Persaingan	.034	.014	.084	2.373	.020

a. Dependent Variable: Pemanfaatan Aset Pasar

- b. Menggambarkan persamaan regresi. Pada kolom *Unstandardized Coefficient* didapat persamaan regresi:

$$Y = a + bX_1 + bX_2$$

$$Y = 6.391 + 0.981 X_1 + 1.161 X_2 + 1.000 X_3 + 0.034 X_4$$

Di mana:

Y = Pemanfaatan Aset Pasar

X₁ = Kondisi Fisik Pasar (Faktor Internal)

X₂ = Faktor Pengelolaan Pasar (Faktor Internal)

X₃ = Faktor Lingkungan (Faktor Eksternal)

X₄ = Faktor Persaingan (Faktor Eksternal)

- c. Konstanta (a) sebesar 6.391 menyatakan bahwa jika tidak ada keempat variabel bebas (Faktor Internal dan Eksternal) maka Pemanfaatan Aset pasar akan tetap (konstan) sebesar 6.391 (bisa dalam bentuk kunjungan ke pasar per menit, yaitu hanya 6 orang per menit).
- d. Koefisien regresi X₁ sebesar 0.981, menyatakan bahwa jika faktor kondisi fisik pasar diperhatikan maka akan memberikan pengaruh pada Pemanfaatan aset pasar sebesar 0.981 (bertambah 1 orang pada setiap menit dari nilai konstan).
- e. Koefisien regresi X₂ sebesar 1.161, menyatakan bahwa jika faktor pengelolaan (faktor internal) diperhatikan maka akan memberikan pengaruh pada Pemanfaatan Aset Pasar sebesar 1.161 (penambahan 2 orang per menit dari nilai konstan).

- f. Koefesien regresi X_3 sebesar 1.000, menyatakan bahwa jika faktor Lingkungan (faktor eksternal) diperhatikan maka akan memberikan pengaruh pada Pemanfaatan Aset Pasar sebesar 1.000 (penambahan 1 orang per menit dari nilai konstan).
- g. Koefesien regresi X_4 sebesar 0.034, menyatakan bahwa jika faktor kualitas persaingan (faktor eksternal) diperhatikan maka akan memberikan pengaruh pada Pemanfaatan Aset Pasar sebesar 3.4%.
- h. Dari perbandingan nilai koefesien regresi di atas ternyata faktor yang paling dominan yang memperngaruhi pemanfaatan aset pasar adalah faktor pengelolaan (internal). Terlihat dari perolehan koefesien regresi yang lebih besar daripada faktor-faktor lain.

5.4.3. Uji Hipotesis Penelitian

a. Uji t

Uji t digunakan untuk menguji apakah terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel bebas terhadap variabel terikat secara terpisah.

Diketahui:

H_01 : “Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara Faktor Internal terhadap Pemanfaatan Aset Pasar.”

H_{a1} : “Terdapat pengaruh yang signifikan antara Faktor Internal terhadap Pemanfaatan Aset Pasar.”

H_02 : “Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara Faktor Eksternal terhadap Pemanfaatan Aset Pasar.”

H_{a2} : “Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara Faktor Eksternal terhadap Pemanfaatan Aset Pasar.”

Kriteria pengujian:

H_0 diterima jika $t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$

H_0 ditolak jika $t \text{ hitung} > t \text{ tabel}$

Atau dalam SPSS:

H_0 diterima jika nilai Sig (Probabilitas) > 0.05

H_0 ditolak jika nilai Sig (Probabilitas) < 0.05

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	6.391	2.179		2.932	.004
	Kondisi Fisik	.981	.058	.474	16.818	.000
	Pengelolaan	1.161	.062	.465	18.791	.000
	Lingkungan	1.000	.091	.348	11.029	.000
	Persaingan	.034	.014	.084	2.373	.020

a. Dependent Variable: Pemanfaatan Aset Pasar

Dari perhitungan uji t di atas diketahui:

t hitung kondisi fisik = 16.818. Nilai Sig. = 0.000

t hitung pengelolaan = 18.791. Nilai Sig = 0.000

t hitung lingkungan = 11.029. Nilai Sig = 0.000

t hitung persaingan = 2.373. Nilai Sig = 0.020

Ternyata seluruh variabel memiliki nilai Sig (probabilitas) di bawah 0.05. Maka, H_0 ditolak. Menunjukkan terdapat pengaruh yang positif antara variabel Kondisi Fisik dan Pengelolaan (Faktor Internal) serta faktor Lingkungan dan Persaingan (Faktor Eksternal) terhadap Pemanfaatan Aset pasar secara terpisah.

b. Uji F

Diketahui:

H_0 : “Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara faktor Internal dan Eksternal terhadap Pemanfaatan Aset Pasar secara bersama-sama”.

H_a : “Terdapat pengaruh yang signifikan antara faktor Internal dan Eksternal terhadap Pemanfaatan Aset Pasar secara bersama-sama.”

Kriteria pengujian:

H_0 diterima jika Sig (probabilitas) > 0.05

H_0 ditolak jika p (probabilitas) < 0.05

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	7961.276	4	1990.319	429.847	.000 ^a
	Residual	412.097	89	4.630		
	Total	8373.372	93			

a. Predictors: (Constant), Persaingan, Pengelolaan, Kondisi Fisik, Lingkungan

b. Dependent Variable: Pemanfaatan Aset Pasar

Dari hasil perhitungan melalui SPSS di atas, ternyata diperoleh nilai F hitung sebesar 429.847 dan nilai probabilitas yang diperoleh sebesar 0.000. Dikarenakan probabilitas lebih kecil daripada 0.05 maka H_0 ditolak. Artinya, terdapat pengaruh yang signifikan antara seluruh faktor Internal dan seluruh faktor Eksternal terhadap Pemanfaatan Aset Pasar secara bersama-sama.

5.5 Pembahasan Hasil Penelitian

5.5.1 Faktor Internal (Kondisi Fisik dan Pengelolaan)

5.5.1.1 Kondisi Fisik

Dari hasil penelitian, kondisi fisik pasar Jatinegara mempunyai pengaruh terhadap pemanfaatan aset pasar Jatinegara yaitu berupa penambahan pengunjung 1 orang setiap menit dari hasil konstanta sebesar 6.391. (berdasarkan hasil regresi berganda) sedangkan berdasarkan hasil korelasi kondisi fisik terhadap pemanfaatan aset menunjukkan korelasi yang kuat.

Mengapa hal tersebut terjadi?. Karena kondisi fisik pasar Jatinegara saat ini sudah tidak dapat memberikan kenyamanan dan keamanan bagi pengguna pasar. Selain building performance yang buruk, juga tidak ada penzoningan yang baik.

Memang ada pasar basah dan pasar kering namun itupun bau dan jorok. Pada bagian penjualan kebutuhan hasil bumi pangan (daging, ikan, sayur mayur, ayam) dan sekitarnya, becek dan bau. Penerangan ditempat ini juga temaram sehingga tidak dapat menilai mutu produk yang dijual.

Pada bagian penjualan tekstil dan garment, antara lain karena selasar yang ada sebagian dipakai sebagai tempat meletakkan barang dagangan sehingga pada saat pembeli maupun pedagang membawa barang dagangan dalam jumlah besar, menjadi terganggu bahkan dapat membahayakan satu dengan yang lain.

Adanya tumpukan sampah dibagian bagian tertentu dari pasar tersebut, menyebabkan bau yang kurang sedap disekitar pasar, hal tersebut dapat mengganggu kesehatan pengguna pasar. Bahkan bila kita menuju kantor Pengelola Pasar yang bersebelahan dengan tempat penjualan ayam, maka kita akan mencium bau yang menyengat dan jalan yang sempit dan becek. Tentu saja hal tersebut sangat mengganggu kenyamanan dan kesehatan mereka yang berkerja di tempat tersebut.

Demikian juga dengan fasilitas pendukung pasar tersebut, seperti AC, escalator, dan parkir. Untuk AC dan escalator banyak yang tidak berfungsi. Hal tersebut menyebabkan panas dan udara yang pengap selain itu bila membeli barang yang dibutuhkan yang berada di lantai atas sementara sudah membawa barang dagangan dalam jumlah banyak, akan merasa kesal karena harus menggunakan tangga yang berada di pojok-pojok gedung. Bahkan tangga tersebut ada yang tidak terlihat karena di pinggir-pinggirnya digunakan untuk meletakkan barang dagangan dan sebagai tempat duduk pembeli maupun pedagang.

Penelitian ini adalah mendukung teori yang telah dibahas sebelumnya bahwa variabel yang menentukan tingkat keberhasilan sebuah pusat perbelanjaan (Cassazza dan Spink, 1985; London, 1989; Muhlebach dan Alexander, 1989; Sterlieb dan Hughes, 1981) adalah: (1) Lokasi, (2) Visibilitas, (3) Kemudahan akses, (4) Luas, (5) Perencanaan dan desain ruang, (6) Penyewa utama, (7) Strategi pembinaan citra, pemasaran, dan manajemen, (8) Pola pikir berorientasi layanan pelanggan.

Bila kondisi fisik ini tidak diperhatikan maka, akan berdampak negatif terhadap keberadaan pasar Jatinegara. Karena kekurangan pada kondisi fisik pasar ini dapat mengganggu keamanan dan kenyamanan penggunanya terutama pedagang dan orang-orang yang bekerja di pasar tersebut. Hal itu disebabkan mereka memiliki

waktu yang lebih panjang berada di pasar dibandingkan dengan pembeli. Namun bila kondisi fisik ini diperhatikan maka akan menarik konsumen datang ke pasar Jatinegara yaitu sebanyak 720 setiap hari.

5.5.1.2 Pengelolaan

Walaupun Kondisi fisik memiliki pengaruh yang signifikan dan korelasi yang kuat, namun tidak jauh berbeda dengan pengelolaan. Hasil penelitian berdasarkan korelasi dan regresi, Pengelolaan memiliki hubungan dan pengaruh yang kuat terhadap pemanfaatan aset pasar Jatinegara.

Bila dilihat dari nilai regresi sebesar 1.161 hal ini menunjukkan bahwa bila pengelolaan diperhatikan akan menambah jumlah pengunjung sebanyak 2 orang tiap menit dari nilai konstanta. Artinya bila lingkungan diperhatikan selama jam buka pasar sampai tutup (sekitar 12 jam) maka akan bertambah pengunjung sebanyak 1440 orang setiap hari.

Mengapa demikian? Hal tersebut terjadi karena pengelolaan mencakup banyak aspek dan harus dilaksanakan secara berkesinambungan. Terlebih lagi karena pasar bukan hanya merupakan aset bangunan saja tetapi terdapat juga aset manusia yang berdagang, barang dagangan mereka juga merupakan aset.

Sebagaimana sifat sumber daya, aset memiliki keterbatasan atau memiliki sifat *scarcity* (kelangkaan), serta cepat habis dipakai. Hal tersebut menunjukkan bahwa aset memiliki daur hidup (*life cycle*). Oleh karena adanya keterbatasan-keterbatasan dalam daur hidup tersebut, aset harus dapat dimanfaatkan secara efisien dan efektif.

Secara umum, daur hidup (*life cycle*) suatu aset biasanya meliputi proses-proses pengadaan, perawatan dan penghapusan. Dalam rangka efektivitas dan efisiensi, maka perlu adanya pengelolaan yang baik dalam setiap proses daur hidup aset tersebut. Pengelolaan aset secara baik inilah yang praktis dikenal sebagai pengelolaan aset (*Asset Management*). (Atep Adya Barata, 1995)

Setiap aspek yang terdapat dalam kegiatan perpasaran merupakan pengelolaan yang saling berkait dan apabila dilakukan dengan benar akan berdampak positif berupa peningkatan jumlah pengunjung yang datang berbelanja di Pasar Jatinegara.

Asset Management mencakup seluruh siklus aset (siklus daur logistik) yang terfokus sebagai berikut :

- Perencanaan dan penentuan kebutuhan
- Penganggaran
- Pengadaan
- Penyimpanan dan Penyaluran
- Pemeliharaan
- Penghapusan
- Pengendalian dan Inventarisasi

(Sumber; Kajian Pengelolaan Aset Daerah di Berbagai Negara; LAN RI 2001)

Setiap tahapan dalam daur hidup aset tersebut mempunyai tujuan tertentu. Tujuan utama dari manajemen aset adalah membantu organisasi pemerintah agar dapat memenuhi tujuan penyediaan pelayanan secara efektif dan efisien. Manajemen aset yang efektif juga:

1. Memperbesar manfaat aset dengan memastikan bahwa aset digunakan dan dipelihara secara layak;
2. Mengurangi kebutuhan aset baru dan menghemat uang melalui teknik manajemen kebutuhan dan pilihan manfaat non-aset (seperti leasing, dan sebagainya);
3. Memperoleh nilai uang yang lebih besar melalui penilaian ekonomis atas pilihan yang diambil dalam perkiraan siklus hidup dan biaya penuh, teknik manajemen nilai, dan keterlibatan sektor swasta;
4. Mengurangi pengadaan aset yang tidak perlu dengan membuat organisasi (pemerintah) menyadari, dan mensyaratkan mereka agar membayar seluruh biaya yang timbul atas perolehan dan penggunaan aset; dan

5. Memfokuskan perhatian pada hasil dengan memberikan pembebanan tanggungjawab, akuntabilitas, dan keperluan pelaporan secara jelas.

Dengan meningkatnya jumlah orang yang melakukan aktivitas jual beli di pasar tersebut berarti akan menambah pemasukan bagi pedagang dan pihak pengelola. Penambahan pemasukan bagi pengelola dapat berupa retribusi pasar dan dari biaya parkir.

Apabila pengelolaan tidak dilaksanakan, sebagai aset PD. Pasar Jaya berupa space yang sudah laku terjual, tentu akan semakin menurun dan akibatnya dapat ditinggalkan oleh penggunanya bahkan bisa mengalami hal seperti pasar tradisional lainnya yang tidak menghasilkan.

Sebagai BUMD yang menyediakan fasilitas perpasaran PD. Pasar Jaya memiliki 2 fungsi yaitu fungsi sosial dan profit oriented. Tentu saja apabila tidak dikelola dengan baik maka akan terjadi ketidak sinambungan antara fungsi sosial yaitu melayani masyarakat dengan fungsi ekonomi yaitu mencari keuntungan yang biasa disebut dengan PAD.

5.5.2 Faktor Eksternal

5.5.2.1 Lingkungan

Hubungan antara Lingkungan dengan pemanfaatan aset pasar Jatinegara adalah sebesar 0.682 dengan signifikansi dibawah 0.05. Hal tersebut menunjukkan adanya hubungan yang kuat dari lingkungan bila diperhatikan terhadap pemanfaatan aset. Mengapa demikian ? Hal itu terjadi karena pasar sebagai aset, didalamnya terdapat pedagang dan pembeli yang membentuk lingkungan sendiri, sedangkan diluar pasar yaitu situasi lalu lintas, kegiatan jual beli diluar pasar juga merupakan lingkungan lain yang mempengaruhi pemanfaatan keberadaan pasar Jatinegara. Untuk lingkungan didalam pasar menyangkut karakter pedagang dalam melakukan aktivitas jual beli, apakah mereka melakukan kecurangan terhadap mutu dan harga suatu barang sehingga akan mempengaruhi pandangan serta keinginan dari pembeli.

Selain itu juga melihat apakah pedagang sudah menggunakan teknologi modern dalam bertransaksi dengan pembeli, misalnya pembayaran dengan cek, atau giro, atau tunai. Juga untuk mengetahui apakah menggunakan peralatan dengan teknologi modern untuk menjaga produknya (untuk daging, sayur mayur, buah dan ikan).

Perlu juga diperhatikan apakah pembeli yang datang ke pasar Jatinegara membeli produk untuk dipakai sendiri atautkah untuk dijual kembali di daerahnya. Karena pasar Jatinegara adalah pasar regional maka banyak sekali pedagang dari daerah yang datang untuk membeli produk kemudian dijual lagi.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa aktivitas jual beli di Pasar Jatingera belum menggunakan teknologi modern.

Untuk kios/los/conter kebutuhan pokok sehari-hari masih dilakukan seperti biasa. Untuk daging diletakkan diatas meja jualan dan digantung, untuk sayur mayur juga diletakan diatas meja jualan yang terbuat dari ubin dan sebagian lagi diletakan di keranjang-keranjang.

Untuk pembayaran belum menggunakan mesin kasir tapi masih menggunakan kalkulator, selain itu sistem pembayaran secara tunai.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bila faktor lingkungan diperhatikan maka akan memberikan pengaruh pada pemanfaatan aset pasar sebesar penambahan jumlah pengunjung 1 orang permenit.

Bila setiap menit bertambah pengguna pasar sebanyak 1 orang, maka bila pasar Jatinegara beraktivitas selama 12 jam saja maka akan bertambah 720 orang dari nilai konstan.

5.5.2.2 Persaingan

Dari uji korelasi persaingan terhadap pemanfaatan aset pasar Jatinegara diperoleh hasil sebesar 0.72 dengan nilai signifikansi dibawah 0.05. Hasil penelitian menunjukkan adanya korelasi yang kuat antara persaingan terhadap pemanfaatan aset pasar Jatinegara. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa bila faktor persaingan diperhatikan maka akan memberikan pengaruh pada pemanfaatan aset pasar Jatinegara sebesar 3.4 %.

Mengapa demikian? Hal tersebut terjadi karena saat ini berdiri banyak pasar modern selain itu ada juga pasar sejenis yang berlokasi di wilayah lain seperti pasar Tanabang di Jakarta Pusat yang juga milik PD. Pasar Jaya selain itu ada Pasar Mangga Dua di Jakarta Utara.

Artinya hal tersebut menuntut Pasar Jatinegara menghadapi persaingan. Saat ini pasar Jatinegara masih mampu dan tidak takut menghadapi persaingan dengan pesaingnya, namun bila pihak pengelola tidak segera berbenah diri maka akan mengalami kehancuran.

Menurut pedagang dan pembeli, di pasar ini harga cukup murah, jenis produk beraneka macam (banyak pilihan) dan mampu memenuhi selera konsumen.

Responden yang datang sebagai pelanggan tetap di pasar jatinegara adalah pedagang ditempat lain baik didaerah maupun di Jakarta, bahkan ada yang merupakan pedagang di pasar modern. Bila membeli barang di pasar Jatinegara dan di jual kembali di pasar modern akan memberi keuntungan yang lumayan bagi penjualnya.

Para pedagang dan pembeli juga sangat yakin bahwa produk dipasar Jatinegara mampu bersaing dari segi kualitas barang dagangan dengan pasar modern dan pasar sejenis lainnya.

Elemen terakhir dalam strategi ritel adalah pendekatan-pendekatan untuk mengembangkan keunggulan bersaing yang bisa dipertahankan atau berkelanjutan dalam jangka panjang. Segala kegiatan bisnis ritel yang dijalankan dapat menjadi dasar bagi keuntungan dalam bersaing. (Christina Whidya Utami ; 2006)

5.5.3 Faktor yang paling dominan terhadap pemanfaatan aset Pasar Jatinegara

Dari hasil penelitian jelas bahwa faktor internal (kondisi fisik bangunan dan pengelolaan) dan faktor Eksternal (lingkungan dan persaingan) baik secara terpisah maupun bersama-sama bila diperhatikan oleh pengelola akan memberikan pengaruh positif terhadap pemanfaatan aset pasar Jatinegara hal

tersebut ditunjukkan dengan besarnya persentase hubungan seluruh faktor yaitu 95.1%.

Mengapa demikian? Hal itu terjadi karena dalam mengelola suatu pasar tidak dapat hanya melihat pada satu faktor saja, melainkan harus pada seluruh faktor yang ada hal itu seperti yang terdapat dalam teori tentang Pemanfaatan (**Utilization**) yang mengatakan Pemanfaatan aset merupakan ukuran seberapa intensif suatu aset digunakan untuk memenuhi tujuan pemberian pelayanan, sehubungan dengan potensi kapasitas aset. Untuk menilai pemanfaatan, kriteria dan pembanding (*benchmark*) yang sesuai dengan pelayanan yang sedang diberikan dan jenis aset yang sedang dipertimbangkan perlu ditetapkan pertama kali. Kriteria-kriteria tadi hendaknya memperhatikan:

- Nilai dari unit potensi manfaat/pelayanan aset yang sedang digunakan relative terhadap unit manfaat/pelayanan yang sekarang diberikan (misalnya manfaat ekonomi di masa depan dari suatu perguruan tinggi relative terhadap jumlah mahasiswa yang mendaftar).
- Ukuran fisik dari kapasitas aset relatif terhadap unit manfaat/pelayanan yang sedang diberikan (misalnya luas lantai per mahasiswa relatif terhadap jumlah jam kelas yang digunakan per mahasiswa yang mendaftar).
- Penggunaan suatu aset relative terhadap ketersediaan optimal dari jenis aset tersebut (misalnya jumlah jam pemakaian computer relative terhadap jumlah jam operasional yang tersedia pada computer utama/mainframe).

Kriteria pemanfaatan hendaknya didasarkan pada data praktik terbaik (*best practice*) yang merupakan hasil analisis yang dilakukan baik oleh entitas ataupun siapapun disektor swasta dan public.

Aset-aset yang sudah tidak bermanfaat harus diidentifikasi, dan disertai alasannya. Hal ini dapat berupa, sebagai contoh, asset-aset yang sudah tidak efektif dalam melakukan aktivitas-aktivitas yang disyaratkan bagi asset tersebut atau yang lebih rendah dari kondisi optimalnya. (Atep Adya Barata ; 1995).

Hal tersebut menunjukkan pengelolaan terhadap pemanfaatan aset pasar Jatinegara merupakan faktor yang paling dominan. Dengan melakukan pengelolaan yang meliputi faktor-faktor lainnya akan berdampak positif terhadap pemanfaatan aset pasar.

