

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teoritis

1. Teori Permintaan dan Penawaran

Yusuf (2019) menjelaskan bahwa penawaran (*supply*) dan permintaan (*demand*) merupakan teori yang menjelaskan hubungan antara penjual dan pembeli. Teori ini menjelaskan bagaimana interaksi antara ketersediaan produk dan permintaan produk terhadap harga produk. Tingkat penawaran rendah dan permintaan tinggi dapat meningkatkan harga, tetapi ketika tingkat penawaran tinggi dan permintaan rendah akan menurunkan harga.

Yusuf (2019) menjelaskan permintaan adalah tingkat di mana konsumen ingin membeli suatu produk. Teori ekonomi berpendapat bahwa permintaan terdiri dari dua faktor: rasa dan kemampuan membeli. Rasa merupakan keinginan untuk memiliki suatu barang, menentukan kesediaan untuk membeli barang dengan harga tertentu. Kemampuan merupakan kesanggupan untuk membeli. Pembelian suatu barang dengan harga tertentu, seseorang harus memiliki kecukupan pendapatan.

Yusuf (2019) berpendapat penawaran merupakan kesediaan dan kemampuan untuk memasok barang. Pasokan barang atau *supply* menentukan tindakan penjual. Penjual yang menjual dengan harga tinggi, memiliki lebih banyak komoditas barang yang tersedia bagi pembeli. Ketersediaan oleh penjual dikarenakan penjual sebagai pemasok akan dapat mempertahankan keuntungan meskipun biaya produksi mungkin lebih tinggi dari hasil penjualan dalam jangka waktu pendek.

Sepulveda (2020) berpendapat permintaan dan penawaran diturunkan secara terpisah dengan prosedur tiga langkah sederhana. Permintaan memiliki aturan biaya-manfaat digunakan untuk mendapatkan harga maksimum yang bersedia dibayar pembeli

willing to pay (WTP) untuk unit yang berbeda; kemudian unit diurutkan dari WTP tertinggi ke terendah, dan kuantitasnya diperoleh hanya dengan menghitung unit dengan WTP tidak lebih rendah dari harga tertentu. Penawaran memiliki aturan biaya-manfaat yaitu digunakan untuk mendapatkan harga minimum yang bersedia dibebankan penjual *willing to charge* (WTC) untuk unit yang berbeda. Unit diurutkan dari WTC terendah ketertinggi. Kuantitas yang ditawarkan diperoleh dengan menghitung unit dengan WTC tidak lebih tinggi dari harga tertentu. Konteks ini mengacu pada hukum permintaan (penawaran) secara sederhana dinyatakan sebagai hubungan terbalik (langsung) antara harga barang dan jumlah transaksi yang lolos aturan biaya-manfaat bagi pembeli (penjual).

Caginalp dan Caginalp (2019) berpendapat persamaan dinamika harga di mana penawaran dan permintaan memiliki peran simetris. Persamaan berlaku untuk barang dan aset biasa memiliki sifat seperti itu dapat membantu meramalkan pasar atas atau bawah. Penyebab ketidakseimbangan penawaran dan permintaan maksimum dalam praktiknya adalah efek perilaku, terutama di pasar. Efek perilaku dapat dimasukkan ke dalam model saat faktor-faktor ini ditetapkan.

2. Teori Pasar Tradisional

Putra dan Rudito (2015) menjelaskan aktivitas jual beli yang terus berkembang mendorong perilaku manusia untuk menciptakan instrumen perdagangan. Instrumen perdagangan tersebut adalah pasar. Lingkup geografis lebih sempit disebut juga pasar tradisional di Indonesia. Putra dan Rudito meyakini pasar tradisional adalah salah satu faktor komprehensif dari roda ekonomi bangsa. Pasar tradisional yang sudah bertahun-tahun dikhawatirkan cenderung mati dalam waktu dekat. Pemerintah Indonesia melakukan pencegahan eliminasi pasar tradisional dengan menerapkan konsep revitalisasi pasar tradisional.

Major dan Tannous (2020) berpendapat pasar tradisional disebut juga *Souq* dalam Bahasa arab dan *Socco* dalam istilah Spanyol merupakan pasar pejalan kaki yang dapat diakses publik dengan *arcade*, plaza, dan banyak toko tempat orang berkumpul secara teratur untuk membeli dan menjual barang, bersosialisasi, dan berjalan kaki. Area pasar terbagi atas ritel yang berada di jalanan, sedangkan pedagang lainnya berada dibagian dalam dan luar bangunan pasar.

Sitohang, Marpaung dan Lubis (2020) berpendapat pasar merupakan wadah kegiatan perdagangan yang tidak terlepas dari aktivitas manusia sehari-hari. Pesatnya perkembangan penduduk maka semakin besar pula permintaan akan keberadaan pasar keduanya dalam kuantitas dan kualitas. Pengertian sederhana pasar adalah tempat di mana transaksi jual beli berada. Transaksi jual beli dilakukan oleh penjual dan pembeli pada tempat dan waktu tertentu. Unsur utama dalam pengertian pasar yaitu adanya penjual, pembeli, tempat, waktu, dan kesepakatan dalam transaksi. Pasar semacam itu disebut juga pasar tradisional.

Pasar memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan kegiatan atau kegiatan ekonomi masyarakat di dalamnya produksi, distribusi atau konsumsi. Pasar dapat diartikan sebagai arena distribusi atau pertukaran barang, di mana kepentingan produsen dan konsumen bertemu dan pada gilirannya menentukan kelangsungan kegiatan ekonomi masyarakat. Perbedaan mendasar antara pasar tradisional dan pasar modern terletak pada proses tawar menawar harga di pasar tradisional, sedangkan pada pasar modern harga sudah pasti ditandai dengan label harga. Proses tawar-menawar selalu menimbulkan kedekatan pribadi dan emosional antara penjual dan pembeli yang tidak mungkin didapat saat berbelanja di pasar modern (Sitohang dkk 2020).

Departemen Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah mendefinisikan pasar tradisional sebagai pasar dengan bentuk bangunan yang relatif sederhana, dengan

suasana yang relatif kurang menyenangkan (ruang usaha sempit, fasilitas parkir yang tidak memadai, kebersihan pasar yang kurang terjaga, dan penerangan yang buruk). Barang yang diperdagangkan adalah barang kebutuhan sehari-hari dengan kualitas barang yang kurang diperhatikan. Harga barang relatif murah, dan cara membelinya dengan sistem tawar menawar. Sebagian besar pedagang adalah kelompok lemah ekonomi dan cara berdagang yang kurang profesional.

3. Teori Revitalisasi

Giantari dkk (2018) berpendapat revitalisasi pasar tradisional merupakan program pemerintah melalui Kementerian Perdagangan dan Kementerian Negara Koperasi dan Usaha Kecil yang memiliki tujuan memberdayakan pelaku usaha mikro yang tumbuh di pasar dengan layak, sehat, bersih fasilitas transaksi bisnis yang nyaman maupun fasilitas yang dimiliki dan dikelola oleh para pedagang diri dalam usaha koperasi. Revitalisasi adalah konsep ulang system bangunan, baik secara internal dan eksternal. Fokus utama revitalisasi adalah pada konseptualisasi bangunan sistem. Revitalisasi dilakukan untuk mengintegrasikan pasar dengan lingkup eksternal dan internal dalam pasar.

Ren, Shih, dan McKercher (2014) berpendapat bahwa program revitalisasi memiliki tujuan pembangunan kembali bangunan yang sudah ketinggalan zaman dan gagal memenuhi kebutuhan kontemporer pengguna atau pengguna potensial. Penerapan revitalisasi telah menjadi tugas penting dalam regenerasi perkotaan selama beberapa dekade terakhir. Wacana dan praktik revitalisasi situs industri bervariasi di tempat yang berbeda, inti dari revitalisasi terletak pada serangkaian tindakan terintegrasi dan komprehensif yang dirancang untuk menyelesaikan masalah pembangunan daerah, mempromosikan pembangunan daerah yang berkelanjutan dan meningkatkan daya saing daerah (Dixon, 2007).

Kiss (2007) berpendapat perlu memperkenalkan strategi revitalisasi yang berbeda agar sesuai dengan keadaan lokal, dan pemantauan hasil revitalisasi telah menjadi bidang utama studi perkotaan. Hasil evaluasi revitalisasi proyek dan kebijakan ruang industri dari berbagai perspektif, termasuk daya saing perkotaan. Pan dan Song (2017) menjelaskan kawasan industri lama tidak harus "tua" secara fisik namun merupakan kawasan pemanfaatan tanah dan industri yang gagal memenuhi kebutuhan pembangunan regional dan kinerja ekonomi. Tujuan akhir dari program revitalisasi adalah pertumbuhan ekonomi pada suatu wilayah. Transformasi dan peningkatan kawasan industri lama melibatkan tiga aspek sebagai berikut:

- a. Renovasi fisik atau transformasi (*refurbish, reconstruction*) ruang industri awal.
- b. Pembangunan ekonomi kembali (misalnya peningkatan industri, pengenalan fungsi baru).
- c. Perubahan sosial dibalik revitalisasi ruang industri lama terdapat persaingan dan pergantian sosial yang berbeda kekuatan, misalnya perubahan dalam struktur demografis, hubungan antara pemangku kepentingan, dan pendapat mereka serta kepentingan yang diperoleh.

4. Teori Efisiensi

Niswati (2014) menjelaskan efisiensi merupakan kemampuan menyelesaikan pekerjaan dengan benar atau dalam matematika dapat didefinisikan oleh perhitungan *output* dan *input*. Efisiensi dapat diartikan jumlah *output* dihasilkan dari satu *input* yang telah digunakan. Analisis efisiensi pada perusahaan atau pabrik memiliki hasil efisiensi apabila:

- a. Penggunaan jumlah *input* suatu *Decision Making Unit* (DMU) lebih sedikit dibandingkan jumlah *input* yang digunakan oleh DMU lainnya dengan hasil dari *output* sama.

- b. Penggunaan jumlah input yang sama menghasilkan jumlah *output* lebih besar.

Perhitungan efisiensi menggunakan metode DEA membutuhkan *variable input* dan *output*. Wasiaturrahma dkk (2020) menjelaskan efisiensi digunakan untuk mengukur nilai *output* yang dihasilkan dari jumlah *input* yang digunakan. Pengukuran kinerja perusahaan ketika *output* perusahaan sama dengan atau lebih besar dari jumlah *input*, maka pengukuran tersebut dinyatakan efisien.

Broekel, Rogge, dan Brenner (2018) berpendapat istilah efisiensi digunakan untuk menyoroti bahwa *output* inovasi dibandingkan dengan jumlah *output* maksimal yang dapat dicapai dari *input* yang tersedia. Variabel lain di luar *input* dan *output* berfungsi sebagai tolak ukur dalam menentukan hasil maksimal yang dapat dicapai.

Milliken dkk (2011) berpendapat efisiensi menggunakan data primer jumlah kunjungan, variabel *output* dan *input* sebagai ukuran keluaran perantara untuk mengukur kualitas pelayanan menjadi ukuran efisiensi. Analisis efisiensi harus memiliki sifat multiproduktif, yaitu pergerakan berbagai jenis komoditas memerlukan penggunaan sumber daya produktif dengan cara yang cukup berbeda (Martinez-Budria dkk 1999; Taliani dkk 2017).

Lampe dan Hilgers (2015) berpendapat inefisiensi DMU ditentukan dengan mengukur jarak dalam garis DMU yang menunjukkan potensi peningkatan efisiensi. Garis depan DMU menunjukkan keluaran maksimum beragam dengan kombinasi *input* berbeda. Kombinasi minimal dari *input* diperlukan untuk hasil *output* yang beragam dari DMU bawah. Garis depan DMU sebagai hasil tidak efisiensi dan DMU di perbatasan dianggap efisien.

Rumus skor efisiensi dijelaskan oleh Talluri (2000) dan disetujui oleh Pamula (2015) menjelaskan rumus skor efisiensi sebagai berikut :

$$Efficiency = \frac{Jumlah\ Output\ Tertimbang}{Jumlah\ Input\ Tertimbang}$$

Analisis DEA memiliki pendapat bahwa setiap DMU akan menentukan pilihan pada bobot yang memaksimalkan rasio efisiensi (total maksimisasi *output* tertimbang/ total maksimisasi *input* tertimbang). Kombinasi *input* berbeda pada setiap DMU akan menyebabkan kombinasi *output* yang berbeda, sehingga DMU memilih bobot yang mencerminkan perbedaan tersebut. Bobot *input* dan *output* bukan sebagai nilai ekonomis dari suatu DMU, tetapi sebagai penentu maksimisasi efisiensi dari suatu DMU.

5. *Data Envelopment Analysis* (DEA)

Lampe dan Hilgers (2015) berpendapat analisis DEA merupakan metode pengukuran efisiensi yang menggunakan model non-parametrik yang tidak memerlukan apriori eksplisit penentuan hubungan antara *input* dan *output*, atau pengaturan kepentingan yang kaku bobot untuk berbagai faktor sehingga fungsi dalam penelitian tidak perlu didefinisikan. Analisis DEA adalah model evaluasi efisiensi berdasarkan teori pemrograman matematika. DEA menawarkan alternatif statistik dalam menjelaskan informasi dari pengamatan sampel.

Perbedaan DEA dengan pendekatan parametrik lainnya adalah DEA mengoptimalkan setiap pengamatan individu dengan tujuan menghitung batas bijak yang terpisah ditentukan oleh himpunan unit manajemen keputusan yang tepat atau *Decision Making Unit* (DMU). Titik fokus DEA adalah pada observasi individu dan bukan pendekatan statistik pengoptimalan tunggal yang berfokus pada rata-rata parameter. DEA mengacu pada setiap *port* sebagai DMU, memiliki arti bahwa masing-masing bertanggung jawab untuk mengubah masukan menjadi keluaran. Analisis DEA dapat melibatkan banyak *input* serta beberapa *output* dalam penilaian efisiensinya (Abbott dan Doucouliagos, 2004; Lampe dan Hilgers, 2015).

Nandy dan Singh (2020) berpendapat analisis DEA merupakan metode pemrograman linier yang bertujuan untuk menghitung tingkat efisiensi. Perhitungan

tingkat efisiensi melibatkan DMU yang memiliki hasil tidak efisiensi terhadap DMU yang efisiensi. DMU efisiensi adalah nilai sementara yang terletak di tengah nilai DMU lainnya di bawah perbatasan. Hasil Nilai DMU *input* dan *output* pada DEA sebagai berikut:

- a. DEA *input* memiliki nilai mengurangi tingkat masukan dengan mempertahankan tingkat keluaran yang konstan.
- b. DEA *output* memiliki nilai yang berubah dengan mempertahankan konstanta level *input*.

Widiyana dan Indiyanto (2017) menjelaskan DEA adalah metode non-parametrik didasarkan pada *linear programming*. Metode DEA diterapkan untuk mengukur kinerja dari beberapa DMU menggunakan *input* untuk menghasilkan *output*. *Data Envelopment Analysis* merupakan metode yang digunakan untuk evaluasi dan pemecahan masalah dengan integrasi dari beberapa *input* dan *output*. DEA memiliki tujuan mengukur efisiensi dari *Decision Making Unit* (DMU). DMU dapat meliputi manufaktur, universitas, sekolah, bank, kantor polisi, perusahaan, dan lain-lain. Keunggulan dan kelemahan analisis DEA dalam pengukuran kinerja efisiensi DMU adalah sebagai berikut:

- a. Keunggulan *Data Envelopment Analysis* (DEA)
 - 1) Penelitian dapat dilakukan oleh banyak *input* dan *output*.
 - 2) Tidak memerlukan asumsi hubungan fungsional antara *variable*.
 - 3) DMU dibandingkan langsung dengan DMU lainnya.
 - 4) Penelitian dapat membentuk fungsi efisiensi atas *input* dan *output* dari setiap DMU.
 - 5) *Variable input* dan *output* memiliki satuan pengukuran yang berbeda.
- b. Keterbatasan *Data Envelopment Analysis* (DEA)

- 1) Analisis DEA memiliki sifat *simple specific*. Analisis membuktikan jika penelitian tergolong terlalu sederhana.
- 2) Analisis memiliki *extreme point technique*. Analisis tersebut membuktikan jika kesalahan pengukuran dalam analisis DEA dapat berakibat fatal dalam penelitian.
- 3) Penelitian DEA mengukur produktivitas relatif dari unit kegiatan ekonomi bukan produktivitas absolut.
- 4) Uji hipotesis analisis DEA secara statistik sulit dilakukan.

B. Kajian Empiris

Kajian empiris dalam penelitian ini adalah penelitian terdahulu yang menggunakan metode DEA untuk mendukung penulisan skripsi pengelolaan pasar oleh UPTD. Berikut merupakan kajian empiris penulisan ilmiah pada tabel 2.1:

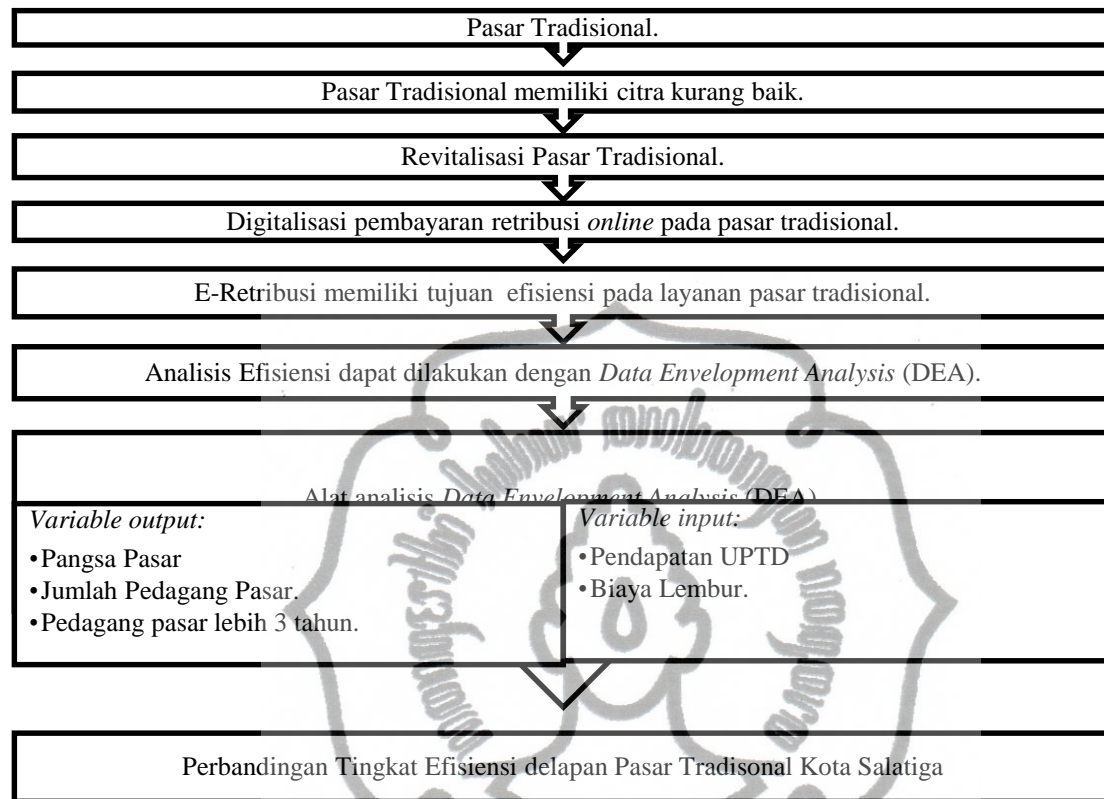
Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu Analisis DEA

No	Nama Peneliti	Tujuan Penelitian	Variabel	Alat Analisis	Hasil
1	Niswati, 2014	Analisis efisiensi 5 cabang pada PT. XYZ meliputi Kuningan, Melawai, Matraman, Metropolitan, dan Kelapa Gading.	Dependen: Tingkat efisiensi dari 5 unit cabang PT. ZXY. Independen: Jam operasi, staf tetap, jumlah perlengkapan, profit, kapasitas pasar, dan tingkat pertumbuhan.	<i>Data Envelopment Analysis</i> (DEA) menggunakan asumsi Variabel <i>Return to Scale</i> (VRS) dengan pendekatan intermediasi dan maksimalisasi <i>output</i> .	Kantor cabang yang memiliki hasil efisiensi secara relatif yaitu cabang Kuningan, Melawai dan Matraman, sedangkan Metropolitan dan Kelapa Gading memiliki hasil Inefisiensi.
2	Sa'diya, 2016	Mengetahui urutan efisiensi 4 mesin selama 5 tahun dan mengetahui nilai efisiensi tertinggi PT. Indonesia Toray Synthetic	Dependen: Efisiensi mesin produksi Independen: faktor produksi.	<i>Data Envelopment Analysis</i> (DEA) menggunakan asumsi variabel <i>Constant Return to Scale</i> (CRS) dengan maksimalisasi <i>output</i> .	1. Kondisi efisiensi pada keempat mesin selama 5 tahun yaitu efisiensi yang sempurna (efisiensi = 1). 2. Urutan tahun cabang yang memiliki hasil efisiensi hingga yang kurang efisiensi adalah tahun 2014, 2012, 2013, 2015 kemudian 2011.
3	Fatimah dan Mahmu	Pengukuran efisiensi kinerja 103 Sekolah	Dependen: Efisiensi kinerja sekolah dasar.	<i>Data Envelopment Analysis</i> (DEA)	1. 103 sekolah yang menjadi objek penelitian hanya 8

	dah, 2017	Dasar di DKI Jakarta khususnya Kabupaten Jakarta Pusat.	Independen: Nilai, jumlah guru, dan jumlah siswa.	menggunakan asumsi <i>Constant Returns to Scale</i> (CRS) dan <i>Variable Returns to Scale</i> (VRS).	sekolah dasar yang memiliki nilai efisiensi dengan skor 1. 2. 95 Sekolah dasar memiliki skor < 1 yang memiliki arti inefisiensi.
4	Widiyana dan Indiyanto, 2017	Pengukuran tingkat efisiensi lima cabang Heaven Store dalam rangka meningkatkan kualitas layanan.	Dependen : Tingkat efisiensi. Independen: Biaya pendapatan, biaya pengeluaran, jumlah pelanggan, jumlah karyawan, profit.	<i>Data Envelopment Analysis</i> (DEA) dengan metode non-parametrik asumsi <i>Constant Returns to Scale</i> (CRS).	Hasil penelitian didapatkan nilai efisiensi yaitu 1 (satu) pada cabang 1-4, sedangkan pada cabang kelima memiliki nilai inefisiensi yaitu 0.85.
5	Murbarani, 2018	Mengetahui tingkat efisiensi revitalisasi pasar pada 44 pasar tradisional di Surakarta.	Dependen: Efisiensi pasar tradisional. Independen: Data laporan pemasukan dan pengeluaran pasar.	<i>Data Envelopment Analysis</i> menggunakan asumsi <i>Constant Returns to Scale</i> (CRS) dan <i>Variable Returns to Scale</i> (VRS).	1. Hasil dari 44 pasar tradisional di Surakarta hanya 24 Pasar yang sudah di revitalisasi. 2. Nilai Efisiensi dari pasar yang telah di revitalisasi hanya dicapai 9 pasar sedangkan 15 pasar tradisional lainnya memiliki nilai efisiensi kurang dari satu.
6	Minucidkk, 2019.	Mengamati seberapa besar ketidakefisienan yang ada dalam pendidikan di negara bagian Virginia Barat.	Dependen: Tingkat efisiensi sekolah. Independen: Faktor nilai, jumlah siswa, guru dan kepala sekolah.	Alat analisis DEA. memperkirakan efisiensi teknis distrik sekolah.	1. Hasil penelitian menunjukkan sedikitnya variasi dalam efisiensi teknis sekolah di Virginia Barat dibandingkan penelitian serupa di negara bagian lain. 2. Penelitian tidak dapat menganalisis bagaimana <i>input</i> non-sekolah seperti faktor sosial ekonomi.
7	Bodadkk 2020.	Mengetahui komparabilitas analisis DEA dalam DMU diatur hierarki yang teratur dengan fungsi Bank dibagi pada tingkat yang berbeda.	Dependen: Tingkat efisiensi tiga kategori cabang bank komersil. Independen: Tenaga kerja dan faktor produksi tiga kategori cabang bank.	<i>Data Envelopment Analysis</i> yang akan membahas komparabilitas dari tiga kategori bank komersil. 184 bank disusun menurut 3 heirarki.	1. Hasil penelitian adalah tiga kategori cabang hierarki dari bank komersial Slowakia memiliki kendala komparabilitas. 2. Identifikasi komparabilitas yang rendah lebih dapat dicapai untuk unit yang tidak efisien daripada

					target dari hierarki yang efisien.
--	--	--	--	--	------------------------------------

C. Kerangka Pemikiran



Sumber:

Widiyana and Indiyanto (2017)

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Penelitian

Kerangka Pemikiran pada penelitian ini dimulai dengan transaksi jual beli yang terjadi pada pasar tradisional Kota Salatiga. Transaksi yang terjadi di pasar tradisional mengalami penurunan pada setiap tahunnya karena citra pasar tradisional yang buruk. Pemerintah Kota Salatiga kemudian melakukan penerapan program revitalisasi dan pembangunan pasar baru sesuai anjuran pemerintah menurut UU nomor 7 tahun 2014 tentang Perdagangan. Pelaksanaan program revitalisasi pada pasar tradisional juga diiringi dengan penerapan pembayaran E-Retribusi. Pembayaran elektronik dinilai oleh pengelola pasar yaitu UPTD sebagai efisiensi dari pengelolaan pasar. Analisis efisiensi pasar tradisional dapat diketahui dengan alat analisis *Data Envelopment Analysis* (DEA). Analisis DEA dengan *variable input* dan *output* mengenai pengelolaan pasar tradisional. Penelitian ini akan menganalisis

perbandingan tingkat efisiensi dari 8 pasar tradisional di Kota Salatiga. Hasil dari penelitian adalah perbandingan tingkat efisiensi delapan pasar tradisional pasca revitalisasi pasar tradisional di Kota Salatiga.

