

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Secara Geografis Kabupaten Temanggung terletak pada 110°41'BT----111°11'BT dan 7°5' LS---7°45' LS, dengan wilayah administrasi, sebelah utara Kabupaten Kendal, sebelah timur Kabupaten Kendal dan Kabupaten Semarang, sebelah barat Kabupaten Wonosobo dan Kabupaten Batang, sebelah selatan Kabupaten Wonosobo dan Kabupaten Magelang. Kabupaten Temanggung mempunyai wilayah sebanyak 20 Kecamatan.

Pasar Legi terletak di Kecamatan Parakan, dan memiliki posisi yang strategis, karena terletak pada tepi jalan jalur penghubung dari Semarang dan Magelang menuju Wonosobo, Purwokerto. Secara administratif, Kabupaten Temanggung terdiri dari 20 Kecamatan dan Secara umum suhu udara di Kabupaten Temanggung sangat sejuk.

Sebagai Kabupaten penghasil tembakau terbesar di Jawa Tengah saat ini telah selesai Pembangunan Pasar Legi Parakan seluas 2.5 Ha, dengan rincian total kios lantai 1 dan lantai 2 = 550 kios, jumlah los lantai 1 dan lantai 2 = 2429 los. Banyak pembangunan yang terjadi di Kabupaten Temanggung seperti pembangunan pasar. Akan tetapi permasalahan yang timbul adalah apakah pembangunan yang ada tersebut sudah sesuai dengan analisa studi kelayakan secara ekonomis dan kelayakan teknis, karena itu diperlukan suatu pengkajian kelayakan suatu proyek yang bertujuan mempelajari usulan proyek tersebut dari segala sisi agar setelah dilaksanakan pembangunan proyek tersebut dapat mencapaisesuai dengan yang direncanakan, maka dilakukan evaluasi teknis dan ekonomis pada Pasar Legi Parakan Temanggung yang terletak di Kabupaten Temanggung.

Dalam perkembangannya Pemerintah Kabupaten Temanggung memiliki wacana untuk memformat Pasar Legi menjadi Kawasan Pasar Terpadu, dimana didalam kawasan ini

mencakup berbagai macam bangunan diantaranya ruko, dilengkapi escalator, travelator, tetap menjadi pasar tradisional tapi semi modern. Konsep itu dirancang karena Pemerintah Kabupaten Temanggung telah sepakat tidak menghilangkan pasar tradisional. Mengingat saat ini pedagang Pasar Legi Parakan Kabupaten Temanggung mencapai ribuan pedagang. Jika diubah menjadi pasar modern saja, maka tidak akan menyelesaikan persoalan, tapi malah menambah kasus baru. Secara teknis, grand design perombakan Pasar Legi hampir sama/mirip dengan Pasar Besar Malang. Artinya bangunan boleh modern tapi pasar tradisional tetap diberi tempat. Dengan perubahan ini Pemerintah Kabupaten Temanggung berharap pasar tradisional, memiliki daya tarik lebih kuat. Tentu saja diharapkan mampu mendorong pendapatan asli daerah. Pembangunan Pasar Legi Parakan dilaksanakan dengan Jasa Kontraktor PT. Utama Karya wilayah Surabaya dengan Manajemen Konstruksi PT. Yodya Karya (Persero) Wilayah I Semarang.

Persyaratan Teknis Bangunan Gedung berdasarkan Undang-undang Bangunan Gedung No: 28 Tahun 2002. Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemerintah telah menetapkan Undang-Undang No: 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung berikut peraturan pelaksanaannya. Pengaturan secara nasional mengenai bangunan gedung telah disahkan dalam bentuk peraturan yang tertulis dalam Undang-Undang No.28 tahun 2002. Undang-Undang ini harus ditindaklanjuti oleh daerah-daerah di Indonesia menjadi sebuah Peraturan Daerah, untuk mengatur tentang bangunan gedung, yang ada pada daerah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan dimilikinya kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung dan berbagai kewajiban sebagaimana telah disampaikan di atas, maka penyelenggaraan bangunan gedung yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah harus merujuk pada peraturan perundang-undangan tingkat pusat. Di samping itu, agar penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi lokal, maka keberadaan persyaratan kelaikan bangunan gedung yang mengatur bangunan gedung menjadi penting untuk diupayakan.

Dalam pembangunan Pasar Legi tentunya juga memerlukan pertimbangan-pertimbangan khusus. Oleh karena itulah diperlukan juga adanya study evaluasi kelayakan financial/ ekonomis pembangunan Pasar Legi Parakan.

Pengkajian evaluasi kelayakan financial/ ekonomis Pembangunan Pasar Legi Parakan ini menggunakan beberapa parameter finansial dasar yang umum dipakai dalam menentukan layak atau tidaknya suatu proyek usaha untuk dijalankan atau tingkat profitabilitas suatu usaha.

Karena itulah diperlukan juga adanya study evaluasi kelayakan financial/ekonomis. Judul pada Penelitian ini adalah **Evaluasi Teknis dan Ekonomis Kelayakan Pembangunan Pasar Legi Parakan Kabupaten Temanggung.**

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang sebagaimana diuraikan diatas, permasalahan dirumuskan sebagai berikut :

- a. Banyak pembangunan yang dilakukan di Kabupaten temanggung seperti pembangunan pasar.
- b. Apakah pembangunan yang ada tersebut sudah sesuai dengan analisa studi kelayakan, baik secara teknis maupun ekonomis.
- c. Bagaimana cara menentukan evaluasi teknis dan ekonomis pada pembangunan pasar Legi Parakan di Kabupaten Temanggung.

1.3 Batasan Masalah

Objek studi evaluasi kelayakan teknis dan ekonomis agar tidak melebar kemana-mana makapermasalahan dibatasi sebagai berikut :

- a. Pembangunan yang diamati adalah Pasar Legi Parakan Kabupaten Temanggung.
- b. Seluruh data yang digunakan adalah data Primer dan data Sekunder.
- c. Melakukan pemantauan ke lokasi secara langsung.

1.4 Keaslian Penelitian

Studi evaluasi Kelayakan Teknis dan ekonomis Pembangunan Pasar Legi Parakan belum pernah dilakukan oleh pihak lain, sehingga penulis bermaksud melakukan studi evaluasi kelayakan teknis dan ekonomis pada Pembangunan Pasar Legi Parakan Kabupaten Temanggung, dengan harapan dapat memberikan gambaran bahwa Bangunan Gedung secara Teknis laik/layak difungsikan dan secara ekonomis layak dibangun

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Tujuan

Penelitian ini akan mengevaluasi tentang

Aspek Kelayakan Teknis, yaitu

- a. Untuk mengetahui Keandalan/Kelayakan Bangunan Gedung, pasca dibangun.
- b. Memberikan gambaran, bahwa Bangunan Gedung secara Teknis Laik/Layak difungsikan.

Aspek Kelayakan Ekonomi/Finansial, yaitu.

- a. Untuk mengetahui secara Ekonomi/Finansial, bahwa Pembangunan Pasar Legi Parakan, ditinjau dari segi komponen Manfaat/Pendapatan

1.5.2 Manfaat Penelitian

- a. Membantu memberi masukan kepada instansi terkait, Dinas Perindustrian,Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro Kecil Menengah Kabupaten Temanggung, keandalan/kelayakan Bangunan Pasar legi Parakan pasca dibangun
- b. Memberi gambaran, khususnya kepada Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro Kecil Menengah Kabupaten Temanggung, bahwa Bangunan Pasar Legi Parakan secara Teknis Laik/layak difungsikan, sehingga dirasakan nyaman dan

- aman bagi pemakainya, yaitu para pedagang dan para pembelidan secara ekonomis layak dibangun.
- c. Menambah wawasan dan pengetahuan tehnik dari pola studi evaluasi kelayakan agar efektif dan efisien dalam anggaran pada saat penanganan pelaksanaan.

1.6 Hipotesis

Hipotesis dalam penelitian ini adalah :

- a. Adanya Pembangunan Pasar Legi Parakan yang telah dibangun.
- b. Adanya cara atau metode untuk mengetahui kelayakan teknis dan ekonomi/financial, pasca dibangun
- c. Adanya hubungan antara biaya pinjaman dengan pendapatan.

1.7 Sistematika Penelitian

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, batasan masalah, keaslian penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, hipotesis, sistematika penelitian.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang definisi pasar, kios dan los, reference dan acuan penelitian, penelitian terdahulu yang sejenis.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang cara penelitian, lokasi penelitian, sumber data, evaluasi teknis, evaluasi ekonomis, bagan/diagram alur penelitian.

1. Langkah-langkah Penelitian Evaluasi Teknis
2. Langkah-langkah Penelitian Evaluasi Ekonomis
3. Bagan/Diagram Alur Penelitian

BAB IV HASIL-HASIL PENELITIAN

Bab ini berisi tentang Parameter Kelaikan Bangunan Bidang Struktur, Mekanikal, Elektrikal, Arsitektur. Tinjauan Ekonomis/Finansial menggunakan parameter NPV, BCR, IRR PP (*Payback Period*). Bab ini berisi tentang:

1. Hasil-hasil Penelitian Evaluasi Teknik
2. Hasil-hasil Penelitian Evaluasi Ekonomi/Finansial

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN