

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penggerak roda perekonomian negara dengan segmentasi pasar masyarakat menengah kebawah adalah pasar tradisional. Berperan sebagai pemasok kebutuhan sehari – hari masyarakat, pasar ini biasa beroperasi tiap hari tanpa ada hari libur. Pasar tradisional terdiri dari kumpulan pedagang kecil yang menyediakan kebutuhan rumah tangga dengan komoditas barang yang diperjual belikan untuk memenuhi kebutuhan pokok sehari-hari.

Selain menggerakkan roda perekonomian, keberadaan pasar tradisional juga dijadikan tempat dipasarkannya produk masyarakat atau pemasok skala kecil, yaitu barang-barang yang dihasilkan oleh petani, peternak, maupun nelayan. Pada kondisi saat ini pasar tradisional mengalami stagnansi atau tidak berkembang dikarenakan banyak berdirinya pasar modern di daerah.

Menurut penelitian *AC Nielsen (2006)*, terjadi penurunan pangsa pasar tradisional pada masyarakat yang pada tahun 2001 sebesar 75,2 % menjadi 67,6% pada tahun 2005. Dengan adanya tren negatif seperti yang ada pada kondisi tersebut diatas, dikhawatirkan eksistensi keberadaan pasar tradisional menjadi terancam serta mematikan roda perekonomian masyarakat dengan segmentasi menengah kebawah.

Oleh karena itu pada tahun 2022 pemerintah Kabupaten Grobogan telah melakukan upaya untuk menggerakkan atau memacu roda perekonomian di segmentasi usaha menengah kebawah dengan melaksanakan pembangunan pasar tradisional. Pasar tradisional yang dipilih untuk dilaksanakan pembangunan tersebut adalah Pasar Glendoh.

Pasar Glendoh merupakan pasar tradisional pada Kabupaten Grobogan yang terletak pada jantung kota serta berdiri diantara area permukiman penduduk. Dalam praktek sehari-hari Pasar Glendoh banyak menyediakan kebutuhan pokok masyarakat antara lain beras, daging, ayam, ikan, sayuran, buah-buahan dan barang-barang keperluan rumah tangga lainnya. Dalam perkembangannya keberadaan Pasar Glendoh dinilai sudah tidak layak berdiri dan mengganggu

ketertiban umum dengan buangan limbah didalamnya. Berdasarkan hal tersebut diatas, pemerintah Kabupaten Grobogan bermaksud untuk membangun Pasar Glendoh pada lokasi baru atau relokasi.

Dalam pelaksanaannya proses pembangunan Pasar Glendoh saat ini telah memasuki tahap desain perencanaan bangunan, dengan hasil perhitungan rencana anggaran biaya dari konsultan perencana adalah sebesar Rp. 13.587.000.000 (Tiga belas milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta rupiah), nilai tersebut menjadi salah satu proyek dengan nilai terbesar di Kabupaten Grobogan. Saat ini desain bangunan yang direncanakan belum di aplikasikan serta diharapkan dapat seefisien dan seoptimal mungkin dari segi pembiayaan dengan mutu dan kualitas bangunan tetap terjaga.

Dalam rangka menekan nilai investasi pembangunan pasar Glendoh ini, perlu dilakukan suatu analisa pada desain perencanaan konsultan perencana. Salah satu pendekatan yang dapat dipilih dalam rangka penghematan biaya pembangunan adalah dengan cara melakukan rekayasa nilai atau *value engineering (VE)*. *Value engineering* merupakan suatu metode perhitungan atau analisa pada suatu proyek dengan tahapan yang terintegrasi dan terorganisir untuk mendapatkan alternatif desain yang optimal dari segi fungsi, waktu, dan biaya. Pada masa sekarang ini pelaksanaan studi *value engineering* pada berbagai proyek menjadi sangat penting dan wajib dilakukan dalam rangka menekan nilai investasi serta untuk mendapatkan hasil yang paling menguntungkan dari berbagai sisi.

Dari uraian tersebut diatas akan dilakukan **ANALISA VALUE ENGINEERING PADA PROYEK PEMBANGUNAN PASAR GLENDOH KABUPATEN GROBOGAN**, analisa ini dimaksudkan untuk menganalisa nilai terhadap fungsinya, sehingga dengan diterapkannya pendekatan *value engineering (VE)* pada tahap desain perencanaan diharapkan dapat memperoleh desain yang lebih efisien dan optimal dengan mutu yang tetap terjaga kualitasnya.

1.2 Rumusan Masalah

- a. Apa saja komponen yang dapat dijadikan alternatif desain dengan manfaat bersih tertinggi pada proyek Pembangunan Pasar Glendoh.
- b. Bagaimana tingkat efisiensi biaya alternatif desain pada proyek Pembangunan Pasar Glendoh Kabupaten Grobogan.
- c. Berapa besar nilai proyek Pembangunan Pasar Glendoh Kabupaten Grobogan setelah dilakukan studi *value engineering*.
- d. Berapa besar nilai biaya siklus hidup atau *life cycle cost* alternatif desain pada proyek Pembangunan Pasar Glendoh Kabupaten Grobogan.

1.3 Batasan Penelitian

- a. Obyek penelitian ialah pembangunan Pasar Glendoh Kabupaten Grobogan. Proyek ini dipilih karena belum dilaksanakan serta memiliki nilai yang cukup besar sehingga memiliki komponen material yang beragam.
- b. Lingkup penelitian ialah pada pekerjaan arsitektural khususnya bahan material dikarenakan banyak alternatif yang dapat digunakan pada pekerjaan dengan harga dan fungsi yang relatif sama.
- c. Data penelitian diambil dari dinas teknis terkait pada pemerintah Kabupaten Grobogan.

1.4 Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui komponen apa saja yang dapat dijadikan alternatif desain dengan manfaat bersih tertinggi pada proyek Pembangunan Pasar Glendoh.
- b. Mendapatkan paparan tentang tingkat efisiensi biaya alternatif desain pada proyek Pembangunan Pasar Glendoh Kabupaten Grobogan.
- c. Mengetahui berapa besar nilai proyek Pembangunan Pasar Glendoh Kabupaten Grobogan setelah dilakukan studi *value engineering*.
- d. Mengetahui berapa besar nilai biaya siklus hidup dari alternatif desain pada proyek Pembangunan Pasar Glendoh Kabupaten Grobogan.

1.5 Manfaat Penelitian

- a. Menjadi dasar review desain perencanaan proyek Pembangunan Pasar Glendoh Kabupaten Grobogan.
- b. Menjadi rekomendasi alternatif desain pada proyek lain yang serupa dengan manfaat bersih tertinggi.
- c. Menambah wawasan kaitanya dengan pemilihan bahan material pada dunia konstruksi.