

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu kota besar yang memiliki banyak potensi untuk dikembangkan adalah Yogyakarta. Dengan jumlah penduduk yang cukup padat dan banyaknya aset wisata yang masih kental dengan budaya Jawa menjadikan kota ini sebagai salah satu pusat perekonomian dan pariwisata di Indonesia. Banyak turis baik domestik maupun mancanegara yang tertarik untuk mengunjungi berbagai situs wisata. Tidak sedikit pula pebisnis baik dari dalam maupun luar kota mengadakan kegiatan seperti pertemuan maupun seminar yang membutuhkan fasilitas memadai. Hal ini lah yang menjadi alasan PT. Putera Mataram Indah Sejati bekerjasama dengan PT. Formula Land mendirikan Hotel *Grand Ambarrukmo* di Jalan Laksda Adisucipto yang menyediakan fasilitas dan kemudahan bagi turis yang akan menginap dan pebisnis yang akan mengadakan pertemuan.

Seiring bertambahnya umur bangunan, kerusakan bangunan dan penurunan kualitas dari komponen bahan-bahan bangunannya tidak dapat dihindari. Namun hal tersebut dapat dicegah dengan melakukan pemeliharaan pada bangunan tersebut. Pemeliharaan yang dimaksud adalah dengan melakukan perawatan dan penggantian pada komponen bahan bangunannya secara rutin dan terus menerus selama bangunan tersebut beroperasi. Dengan adanya pemeliharaan yang rutin maka diharapkan bila terjadi kerusakan di kemudian hari tidak memerlukan biaya pemeliharaan yang tinggi.

Bangunan hotel dianggap sebagai tempat penginapan yang cukup mahal. Hal ini disebabkan karena tingginya biaya pemeliharaan yang dibebankan pada penghuni hotel. Oleh karena itu, perlu dipertimbangkan desain yang tidak hanya ekonomis pada saat pembangunan, melainkan juga efisien selama masa beroperasinya hotel tersebut.

Dalam pertimbangan desain yang ekonomis dan efisien, analisis *Life Cycle Cost* (LCC) dibutuhkan untuk mendapatkan desain yang paling efisien selama umur pakai bangunan, dengan memperhitungkan biaya investasi sampai bangunan beroperasi. Metode ini juga berguna untuk mengambil keputusan berdasarkan nilai ekonomis dengan mempertimbangkan lokasi, perencanaan teknik dan arsitektur, pembangunan, pengaturan, pengoperasian sampai dengan pembuangan yang diikuti dengan penggantian dari komponen atau sistem selama jangka waktu umur hidup bangunan (Prawiro, 2015).

Untuk merencanakan *Life Cycle Cost* Hotel Grand Ambarrukmo perlu diidentifikasi *service life* komponen-komponen bahan bangunan yang digunakan. *Service life* merupakan umur layan dari suatu komponen bahan bangunan. Dengan mengidentifikasi *service life* komponen bahan-bahan bangunan akan memudahkan perhitungan pada fase perawatan dan penggantian komponen bahan bangunan.

Dengan merencanakan *Life Cycle Cost* Hotel Grand Ambarrukmo untuk jangka panjang diharapkan dapat memberi gambaran perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk manajemen hotel dalam operasional pada masa yang akan datang.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimanakah *service life* komponen bahan bangunan pada Hotel *Grand Ambarrukmo*?
2. Bagaimanakah memperkirakan *Life Cycle Cost* (LCC) untuk Hotel *Grand Ambarrukmo* sampai dengan 25 tahun mendatang?

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini diberikan beberapa batasan masalah agar penelitian lebih terfokus sehingga hasil penelitian bisa lebih maksimal dan mudah dikerjakan. Batasan tersebut meliputi :

1. Lokasi penelitian adalah pada proyek pembangunan Hotel *Grand Ambarrukmo*, di Kota Yogyakarta.
2. Responden penelitian adalah pihak kontraktor dan pihak pengembang dari proyek pembangunan Hotel *Grand Ambarrukmo* serta pegawai bagian pemeliharaan hotel-hotel di Kota Yogyakarta.
3. Metode pengumpulan data primer adalah dengan wawancara sekaligus kuisioner.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk :

1. Mengidentifikasi *service life* komponen bahan bangunan Hotel *Grand Ambarrukmo*.
2. Merencanakan *Life Cycle Cost* (LCC) sampai 25 tahun mendatang dengan menggunakan data biaya tahun 2015.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Pihak Pemeliharaan Hotel *Grand Ambarrukmo*
Memberikan gambaran perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk manajemen hotel dalam operasional pada masa yang akan datang.
2. Peneliti
Menambah pengetahuan tentang umur layan komponen bahan bangunan yang digunakan untuk merencanakan *Life Cycle Cost* Hotel *Grand Ambarrukmo*.
3. Pembaca
Informasi dan data hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pembaca dan semoga bermanfaat untuk digunakan pada penelitian selanjutnya.