

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu daerah yang kaya akan kebudayaan dan destinasi wisata alam. Hal tersebut membuat banyak turis dari dalam maupun luar negeri datang ke Yogyakarta untuk berlibur, namun banyak juga yang melakukan perjalanan dinas pemerintahan atau bisnis di Yogyakarta. Seiring berkembangnya zaman, Yogyakarta pun semakin berkembang. Turis-turis membutuhkan tempat yang nyaman dan dekat dengan pusat kota, sehingga dibangunlah hunian yang nyaman untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dalam kegiatan kerja atau bisnis selama di Kota Yogyakarta. Hal inilah yang membuat dibukanya Hotel Bhayangkara yang berlokasi di Jalan Bhayangkara no 13, Ngadiwinatan, Ngampilan, Yogyakarta.

Seiring berjalannya waktu, terjadi penurunan kualitas bangunan hotel dari komponen-komponen yang ada di dalam bangunan. Bangunan yang mengalami penurunan kualitas akan membuat fungsi bangunan menjadi tidak maksimal. Maka dari itu dibutuhkan pemeliharaan dan perawatan dari komponen-komponen bangunan. Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi. Perawatan bangunan gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan

gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi (Permen PU 24, 2008).

Pemeliharaan dan perawatan bangunan cenderung lebih sering dilakukan terhadap bangunan dengan pemilihan bahan bangunan yang kurang baik. Dengan kata lain menggunakan bahan-bahan yang lebih murah. Hal ini bertujuan untuk menekan biaya pada masa pembangunan sehingga bisa memperoleh keuntungan yang lebih. Namun pembangunan yang menggunakan bahan yang berkualitas buruk mengakibatkan frekuensi perawatan dan pemeliharaan bangunan menjadi lebih rutin. Dengan demikian, penggantian dan perbaikan komponen-komponen bangunan akan lebih sering dilakukan sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan menjadi tinggi. Oleh karena itu diperlukan desain bangunan yang ekonomis pada saat pembangunan dan selama masa beroperasinya bangunan tersebut.

Salah satu metode yang dapat digunakan untuk menganalisa nilai ekonomis sebuah bangunan dengan mempertimbangkan biaya pengoperasian sepanjang umur hidup bangunan adalah metode Life Cycle Cost (LCC). Metode ini telah dikenal sejak pertengahan tahun 1970 dan sekarang telah diterapkan oleh beberapa negara, oleh perusahaan-perusahaan besar dan proyekproyek yang disponsori oleh pemerintah. 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 (Kamagi, 2013).

Untuk merencanakan *Life Cycle Cost* Hotel Bhayangkara diperlukan identifikasi *service life* dari komponen-komponen bahan bangunan 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.

### **1.2 Rumusan Masalah**

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

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

### **1.3 Batasan Masalah**

Dalam penelitian ini diberikan beberapa batasan masalah agar penelitian lebih terfokus dan terarah sehingga hasil dari penelitian ini bisa lebih maksimal dan mudah dipahami. Adapun batasan permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Penelitian dilakukan pada pembangunan proyek Hotel Bhayangkara, di Kota Yogyakarta.

2. Responden penelitian adalah pihak kontraktor dan pihak pengembang dari proyek pembangunan Hotel Bhayangkara serta pegawai hotel-hotel yang ada di Kota Yogyakarta.
3. Metode pengumpulan data primer adalah dengan wawancara dan kuesioner.
4. Perhitungan *future value* dengan anggapan besaran bunga tiap tahun sama.

#### **1.4 Keaslian Tugas Akhir**

Berdasarkan pengamatan yang telah dilakukan oleh penulis, sudah ada penelitian mengenai analisis *Lyfe Cycle Cost* pada proyek konstruksi. Tetapi, penulis belum menemukan penelitian analisis *Life Cycle Cost* pada proyek konstruksi yang telah dipaparkan dalam batasan masalah di atas. Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian dengan judul : “**Analisis *Life Cycle Cost* Hotel Bhayangkara Yogyakarta**”.

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah :

1. Mengidentifikasi *service life* komponen bahan bangunan Hotel Bhayangkara.
2. Merencanakan *Life Cycle Cost* (LCC) Hotel Bhayangkara sampai dengan 25 tahun mendatang menggunakan data biaya tahun 2017.

## 1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini antara lain :

1. Memberikan gambaran perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk manajemen dan pemeliharaan Hotel Bhayangkara pada masa yang akan datang.
2. Menambah pengetahuan tentang umur layan komponen bahan bangunan yang digunakan untuk merencanakan *Lyfe Cycle Cost* Hotel Bhayangkara.
3. Dapat memberikan referensi bagi penulis, pembaca, kontraktor, pihak pengelola hotel tentang *Life Cycle Cost Analysis*.

