

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Yogyakarta merupakan salah satu kota besar yang mempunyai aset wisata alam yang indah, dan kebudayaan yang kental dengan adat Jawa. Terlihat dari banyaknya pengunjung yang datang ke Yogyakarta, baik pengunjung dari dalam negeri, luar negeri, bahkan tak sedikit pun pegawai pemerintahan yang sedang melakukan perjalanan dinas di Yogyakarta. Hal itu lah yang menjadikan alasan utama di dirikannya *Hotel Grand Dafam Rohan* yang terletak di Jalan Janti-Gedong Kuning dusun Plumbon desa Banguntapan Kec. Banguntapan Kab. Bantul tepatnya didepan Jogja Expo Center (JEC) Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Seiring berlalunya waktu, kualitas komponen bahan bangunan hotel mengalami penurunan, hal tersebut tidak dapat dihindari tapi bisa di cegah dengan adanya pemeliharaan pada bangunan. Pemeliharaan pada bangunan dilakukan dengan cara perawatan, serta penggantian pada komponen-komponen bahan bangunan itu sendiri selama masa bangunan itu beroperasi. Dengan dilakukannya perawatan serta penggantian komponen bahan bangunan secara rutin diharapkan bila dikemudian hari terjadi kerusakan tidak harus mengeluarkan biaya pemeliharaan yang tinggi. Biaya pemeliharaan pada bangunan hotel itu sendiri cukup terbilang memiliki biaya yang sangat tinggi, biaya pemeliharaan yang ditanggung sepenuhnya kepada penghuni hotel menyebabkan dimana bangunan hotel merupakan tempat penginapan yang memiliki biaya untuk menginap yang

sangat tinggi. Biaya untuk menginap yang sangat tinggi dikarenakan pada dasarnya hotel itu menjual suasana, kenyamanan, pengalaman dan service. Sebagai tamu pasti ingin hotel yang memiliki suasana yang bagus dan indah, kenyamanan yang melebihi rumah, pengalaman unik yang bisa didapatkan dari hotel tersebut, dan juga service yang didapatkan dari hotel. Tak heran semakin bagus hotel semakin pula mahal biaya yang harus dikeluarkan untuk menginap permalamnya, karena penyedia hotel pun mengeluarkan biaya besar untuk membangun hotel tersebut dengan segala kualitas bangunan, kamar yang disediakan, dan juga kualitas fasilitas lainnya seperti kolam renang, tempat spa, restoran setelah itu biaya operasional hotel seperti pegawai hotel, ingredients restoran hotel, laundryan hotel dan masih banyak lagi biaya-biaya operasionalnya. Maka dari itu, dalam pembangunan hotel perlu mempertimbangkan desain yang ekonomis dan juga efisien selama masa hotel tersebut beroperasi.

Dalam mempertimbangkan 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).

Dalam perencanaan *Life Cycle Cost* Hotel *Grand Dafam Rohan* perlu adanya mengidentifikasi *service life* dari komponen-komponen bahan bangunan

yang digunakan. *Service life* merupakan umur layan dari suatu komponen bahan bangunan. Dengan mengidentifikasi *service life* komponen bahan-bahan bangunan maka dapat memudahkan perhitungan pada fase perawatan dan penggantian komponen bahan bangunan.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

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

1.3. Batasan Masalah

Agar penelitian ini dapat lebih terarah, maka diperlukan batasan-batasan masalah. Adapun batasan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Lokasi penelitian adalah pada proyek pembangunan Hotel *Grand Dafam Rohan*.
2. Responden penelitian adalah pihak kontraktor dan pihak pengembang dari proyek pembangunan Hotel *Grand Dafam Rohan* serta pegawai bagian pemeliharaan hotel-hotel di Kota Yogyakarta.
3. Metode pengumpulan data primer adalah dengan wawancara sekaligus kuesioner. Data primer yang digunakan terdiri dari :
 - a. Data umum responden, terdiri dari pertanyaan mengenai data diri responden secara umum.

- b. Data umum hotel, terdiri dari pertanyaan mengenai data bangunan secara umum (nama, jumlah lantai dan klasifikasi).
- c. *Periodical service* dan perkiraan *service life* dari komponen bahan bangunan yang digunakan hotel. Komponen bahan bangunan yang digunakan hotel terdiri dari *transportation equipment, air conditioning works, fire fighting*, instalasi listrik, instalasi *transformator*, instalasi sistem *fire alarm*, instalasi sistem tata suara, instalasi sistem telephone dan data, instalasi sistem *cctv*, instalasi sistem *matv, architectural, structure*, pompa air bersih, pompa air panas, peralatan air panas, pipa dan fitting.

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengidentifikasi *service life* komponen bahan bangunan Hotel *Grand Dafam Rohan*.
2. Merencanakan *Life Cycle Cost (LCC)* Hotel *Grand Dafam Rohan* sampai 25 tahun mendatang dengan menggunakan data biaya tahun 2019.

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Pihak Pemeliharaan Hotel *Grand Dafam Rohan*
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 Dafam Rohan*.

3. Pembaca

Informasi dan data hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pembaca dan semoga bermanfaat untuk digunakan pada penelitian selanjutnya.

