

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang di dunia yang saat ini sedang menggalakkan pembangunan disegala bidang, baik pembangunan dibidang struktur maupun non struktur. Dalam pelaksanaan pembangunan diperlukan suatu strategi pembangunan yang terarah, terencana, dan terpadu, sehingga diharapkan akan dapat memberikan hasil yang efisien dan ekonomis. Tidak hanya memberikan hasil yang efisien dan ekonomis, tetapi juga memperhatikan lingkungan dimana pembangunan tersebut dijalankan. Hal ini merujuk pada konsep *Sustainable Constructions*, dimana suatu pembangunan dapat bersinergi antara konsep pembangunan yang bertanggung jawab, mempunyai semangat pemeliharaan, dan akuntabilitas.

Pembangunan yang terpadu sudah diatur dalam UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung, UU No. 74/2002 tentang Sumber Daya Air, UU No. 38/2004 tentang Jalan, dan UU No.26/2007 tentang Penataan Ruang, yang bertujuan memperhatikan keseimbangan antara aspek bangunan dan lingkungannya, serta menjadi payung hukum dalam menjaga keseimbangan pemanfaatan ruang. Wamen PU Hermanto Dardak menjelaskan, “ke depan kebijakan pembangunan harus mampu mendorong peningkatan kualitas lingkungan, tidak terkecuali infrastruktur pekerjaan umum yang harus memenuhi karakteristik keseimbangan

dan kesetaraan, berpandangan jangka panjang dan sistematis”. Adapun kebijakan pembangunan tersebut diantaranya adalah menerapkan konsep konstruksi berkelanjutan, mempertahankan dan mendorong peningkatan persentase ruang terbuka hijau (RTH) terhadap kawasan budidaya lainnya, mempertahankan kawasan konservasi terutama dikawasan perkotaan, mewujudkan *ecocity* serta meningkatkan pengawasan pengendalian lingkungan dalam aspek penyelenggaraan konstruksi.

Sejalan dengan konsep *Sustainable Constructions*, biaya yang dikeluarkan dalam proses pembangunan didasari perhitungan *life cycle cost*, yaitu suatu proses terpadu dalam pengambilan keputusan, perencanaan dan pengendalian (*planning and design*), pengadaan (*procurement*), penggunaan (*operational*), dan pengamanan dan nilai akhir aset.

Tujuan dari *life cycle cost* yaitu, untuk mengelola proses yang berulang-ulang dari perencanaan hingga pemusnahan atau penggantian aset, untuk mengelola biaya daur hidup (jangka panjang) daripada penghematan jangka pendek, untuk memastikan pelayanan yang konsisten sesuai tujuan dirancangnya suatu bangunan, untuk meningkatkan keberlanjutan dan menurunkan resiko kegagalan dan memaksimalkan potensi dan kelebihan penyediaan layanan, untuk meminimalkan biaya terkait di sepanjang umur bangunan itu sendiri.

Pembangunan hostel pada kawasan Rumah Sakit Islam Jimbun Medika Kediri merupakan kerjasama antara Yayasan Jimbun Medika dengan salah satu investor yang ada di Indonesia. Sistem kontrak yang digunakan pada proyek

pembangunan gedung hostel pada kawasan Rumah Sakit Jimbun Medika Kediri ini memakai sistem kontrak *built and transfer* dengan umur ekonomis selama 25 tahun. Untuk mengetahui komponen biaya yang akan dikeluarkan dari awal pembangunan, operasional, perawatan, maka perlu dilakukan analisis *life cycle cost*.

Analisis *life cycle cost* merupakan proses desain yang penting dalam mengendalikan biaya awal dan biaya masa depan dalam kepemilikan sebuah proyek investasi. Oleh karena itu, perlu dilakukan suatu studi analisa *life cycle cost* untuk mengetahui kategori biaya apa saja yang terdapat dalam Proyek pembangunan hostel pada kawasan Rumah Sakit Islam Jimbun Medika Kediri dan juga melihat seberapa besar total biaya yang dikeluarkan oleh suatu proyek pembangunan hostel pada kawasan Rumah Sakit Islam Jimbun Medika Kediri tersebut mulai dari tahap desain sampai dengan umur teknis dari hostel yang ditetapkan.

Dalam merencanakan *life cycle cost* kita perlu tahu *service life* komponen-komponen bahan bangunan yang digunakan, ini sesuatu hal yang menarik karena selama ini penilaian *service life* hanya dilakukan pada suatu bangunan secara keseluruhan. *Service life* merupakan umur layan dari suatu komponen bahan bangunan. Menentukan *service life* bertujuan untuk memudahkan perhitungan pada fase perawatan dan penggantian komponen bahan bangunan yang sudah melewati batas *service life*-nya.

Banyak metode dalam perhitungan *life cycle cost* ini, akan tetapi pada penelitian ini akan menggunakan pendekatan metode Davis Langdon dan ISO 15686, dan item-item biaya yang dikeluarkan dalam perhitungan *life cycle cost* gedung hostel pada kawasan rumah Sakit Jimbun Medika Kediri mengacu pada metode Davis Langdon dan ISO 15686.

Untuk itu penulis mengangkat judul penelitian ini yaitu :

“ANALISIS RENCANA *LIFE CYCLE COST* GEDUNG HOSTEL PADA KAWASAN RUMAH SAKIT JIMBUN MEDIKA KEDIRI”

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan diteliti, yaitu :

1. Bagaimanakah *service life* komponen bahan bangunan pada pembangunan gedung hostel di kawasan Rumah Sakit Jimbun Medika Kediri ?
2. Bagaimanakah rencana jangka panjang *life cycle cost* gedung hostel pada kawasan Rumah Sakit Jimbun Medika Kediri?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi *service life* komponen bahan bangunan gedung hostel pada kawasan Rumah Sakit Jimbun Medika Kediri.

2.Membuat rencana jangka panjang *life cycle cost* gedung hostel pada kawasan Rumah Sakit Jimbun Medika Kediri.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang bisa diambil dari penelitian ini antara lain :

1.Owner, perencana, dan kontraktor

Memberikan gambaran dan masukan kepada pelaku bidang konstruksi, tentang *life cycle cost* pada bangunan gedung.

2.Akademisi

Dapat mengetahui dan mengembangkan *life cycle cost* pada bidang konstruksi yang lainnya.

1.5 Batasan Penelitian

Pada penelitian ini akan diberikan batasan-batasan agar penelitian lebih terarah dan dipahami sesuai dengan tujuan serta memperjelaskan ruang lingkup permasalahan.

Batasan-batasan yang diambil adalah sebagai berikut:

1.Penelitian dilakukan pada gedung hostel di kawasan Rumah Sakit Jimbun Medika Kediri.

2.Penelitian menggunakan pendekatan metode perhitungan davis Langdon dan ISO 15686.