

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bandar Lampung sebagai ibukota propinsi Lampung merupakan salah satu kota sentra perekonomian di Indonesia. Maka dari itu kota ini menjadi salah satu daya tarik bagi para investor. Keunggulan-keunggulan yang dimiliki oleh Kota Bandar Lampung mulai dari letak yang strategis, hingga kinerja pemerintahan yang relatif bagus menjadikan Bandar Lampung sebagai salah satu kota yang pro investasi. Saat ini Kota Bandar Lampung merupakan salah satu kota yang sedang berkembang di bidang industri dan perdagangan, didukung dengan adanya Pelabuhan Bakauheni dan Bandar Udara Radin Inten II yang sudah bertaraf internasional. Kedua akses tersebut merupakan pintu Bandar Lampung.

Dari beberapa potensi yang dimiliki Kota Bandar Lampung dapat dijadikan acuan perkembangan investasi di kota ini. Hal ini dikarenakan para investor baik dari dalam maupun luar negeri mendapatkan akses yang mudah untuk berinvestasi di Kota Bandar Lampung.

Seiring dengan berkembangnya perusahaan-perusahaan yang ada di Kota Bandar Lampung, seiring pula berkembangnya tenaga kerja yang tidak semua berasal dari kota ini semakin meningkat. Demikian halnya akan kebutuhan tempat tinggal juga semakin bertambah.

Pertambahan penduduk pendatang di Bandar Lampung setiap tahunnya terus meningkat. Peningkatan jumlah penduduk kota Bandar Lampung selama beberapa tahun terakhir yaitu dari 942.039 jiwa (tahun 2013) menjadi 960.695 jiwa (tahun 2014). Tahun 2013 kepadatan penduduk kota Bandar Lampung sudah mencapai jiwa 4.477 per km² dan angka ini meningkat lagi menjadi 4.871 jiwa per km² pada tahun 2014. Berdasarkan perhitungan tersebut rata-rata pertumbuhan penduduk Provinsi Lampung tiap tahunnya diperkirakan mencapai 1,18% dan hingga akhir tahun rencana penduduk Provinsi Lampung. (Sumber: Badan Pusat Statistik, 2013)

Condotel adalah suatu kegiatan yang bergerak di bidang jasa dengan menawarkan sebuah bangunan sebagai tempat penginapan yang memiliki fasilitas rumah, hiburan serta layanan yang mewah dan lengkap seperti hotel berbintang. Condotel di masa sekarang tidak lagi hanya sebagai hunian pribadi tetapi lebih berkembang menjadi investasi jangka panjang. Seperti proyek Springhill Condotel Lampung yang terletak di Jalan Basuki Rahmat No.16 Teluk Betung, Bandar Lampung yang dikembangkan oleh PT. Bukit Berkat Propertindo sebagai bagian dari SpringHill Group bekerjasama dengan Golden Tulip ini menawarkan 185 unit tipe condotel (10 tipe ruang dengan luas 83,86 m² - 40,50 m²), 70 unit tipe apartemen (9 tipe ruang dengan luas 40,56 m² - 127,28 m²), dan 6 unit penthouse (6 tipe dan 2 lantai dengan luas 173,20 m² - 257,72 m²) serta fasilitas berupa *lift system card, swimming pool, function hall, meeting rooms, all day dining restaurant, spa & therapy treatment, life style*

mall, green public sitting surrounding mall, dll. Condotel ini dibangun ditanah seluas 5,995 m² dan luas bangunannya 31,400 m².

Dimana proyek investasi jangka panjang Springhill Condotel Lampung ini memerlukan analisis kelayakan dari beberapa aspek antara lain adalah aspek teknis, aspek finansial, aspek sosial, dan aspek lainnya. Untuk menghindari kesalahan pengambilan keputusan dalam melakukan investasi maka aspek finansial wajib dilakukan oleh pengembang. Aspek finansial disini harus memperhatikan konsep nilai waktu dari uang atau yang lebih dikenal dengan *time value of money* yang artinya nilai uang berubah bersamaan dengan perubahan waktu. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi *time value of money* disini diantaranya *cash flow* yaitu tata aliran uang masuk dan keluar per periode waktu, bunga (*i*) yaitu sejumlah uang yang dibayarkan akibat pemakaian uang yang dipinjam sebelumnya, *present value* (PV) yaitu nilai uang saat ini, *future value* (FV) yaitu nilai uang yang akan datang.

Suatu bangunan, mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, sesuai dengan tujuan dibangunnya bangunan tersebut. Setelah selesai dibangun suatu bangunan diharapkan mampu berfungsi sesuai umur rencananya. Tetapi dengan bertambahnya umur suatu bangunan, terjadi penurunan kinerja bangunan yang disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya faktor lingkungan disekitar bangunan dan juga penggunaan bahan material yang tidak tepat.

Seringkali pembangunan suatu bangunan dilakukan dengan menggunakan bahan bangunan dengan kualitas tidak baik. Dengan kata lain terjadi pemilihan bahan bangunan dengan harga yang lebih murah. Hal ini

dimaksudkan untuk menurunkan biaya awal dari suatu bangunan, agar memperoleh keuntungan yang lebih. Namun pembangunan dengan kualitas bahan bangunan dibawah standar mengakibatkan bangunan cepat mengalami kerusakan sehingga menyebabkan pemeliharaan yang lebih rutin. Dengan adanya pemeliharaan yang rutin, maka frekuensi penggantian dan perbaikan akan semakin sering dilakukan selama umur rencana bangunan, sehingga menghasilkan biaya pemeliharaan yang tinggi, maka biaya keseluruhan siklus proyek juga akan tinggi.

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 proyek-proyek 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.

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan yang dapat dirumuskan yaitu:

1. Apakah komposisi dari tipe condotel yang dibangun pada Springhill Condotel Lampung sudah optimal?
2. Bagaimanakah evaluasi kelayakan pembangunan Springhill Condotel Lampung?
3. Bagaimanakah memperkirakan *Life Cycle Costs (LCC)* untuk Springhill Condotel Lampung sampai dengan 25 tahun?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka selanjutnya batasan permasalahan yang diberikan terhadap penelitian ini:

1. Lokasi penelitian adalah pada proyek pembangunan Springhill Condotel Lampung di Bandar Lampung, Provinsi Lampung.
2. Dalam penelitian ini, responden adalah seluruh konsumen di Springhill Condotel Lampung.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui komposisi optimal dari tipe condotel yang akan dibangun pada Springhill Condotel Lampung.
2. Untuk mengetahui evaluasi kelayakan pembangunan Springhill Condotel Lampung.
3. Untuk mengetahui merancang *Life Cycle Costs (LCC)* untuk Springhill Condotel Lampung sampai dengan 25 tahun.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh PT. Bukit Berkat Propertindo sebagai bagian dari Springhill Group selaku pihak pengembang sebagai suatu acuan untuk mengevaluasi kelayakan pembangunan Springhill Condotel Lampung dan memperkirakan *Life Cycle Costing (LCC)* untuk 25 tahun yang akan datang.

