

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Surabaya merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia dan termasuk dalam kota metropolitan (Rachmawati et al., 2015). Surabaya merupakan salah satu kota metropolitan yang mengalami perkembangan penduduk yang cukup pesat dalam beberapa tahun terakhir. Sebagai pusat kegiatan ekonomi, pendidikan, dan pemerintahan di Jawa Timur, kota ini menjadi magnet bagi pendatang dari berbagai daerah. Arus urbanisasi yang tinggi mendorong peningkatan jumlah penduduk secara signifikan, yang kemudian menimbulkan berbagai tantangan, seperti kebutuhan akan perumahan, layanan publik, dan infrastruktur yang memadai. Pertumbuhan penduduk yang cepat juga menuntut adanya keseimbangan dalam sektor perekonomian. Semakin banyaknya angkatan kerja harus diimbangi dengan tersedianya lapangan pekerjaan yang cukup agar tidak terjadi peningkatan angka pengangguran. Jika tidak ditangani dengan baik, ketidakseimbangan ini dapat menimbulkan permasalahan sosial dan ekonomi yang serius. Oleh karena itu, pemerintah kota perlu merumuskan kebijakan strategis untuk menciptakan iklim ekonomi yang sehat dan inklusif. Salah satu langkah penting adalah mendorong pertumbuhan sektor industri, memperkuat usaha kecil dan menengah (UKM), serta membuka peluang investasi dari dalam dan luar negeri. Selain itu, penyediaan pelatihan keterampilan dan pendidikan vokasi menjadi kunci dalam meningkatkan kualitas sumber daya manusia. Dengan perencanaan yang matang dan kerja sama antara pemerintah, swasta, dan masyarakat, pertumbuhan penduduk dapat menjadi kekuatan pendorong bagi kemajuan kota Surabaya secara berkelanjutan. Pengembangan pada sektor

perekonomian perlu diikuti dengan perkembangan infrastruktur agar Kota Surabaya menjadi kota yang strategis untuk melakukan perdagangan dan dijadikan sebagai pusat bisnis dan industry (Anas et al., 2017). Perkembangan industri dan perdagangan di Kota Surabaya terus menunjukkan tren positif, menjadikan kota ini sebagai salah satu pusat ekonomi terpenting di Indonesia, khususnya di kawasan timur. Letak geografis yang strategis, ditunjang oleh infrastruktur yang memadai seperti pelabuhan, bandara, dan jaringan transportasi yang luas, membuat Surabaya menjadi pilihan utama bagi berbagai perusahaan untuk mengembangkan usahanya. Baik perusahaan besar berskala nasional hingga usaha kecil dan menengah, semuanya melihat potensi besar dalam iklim bisnis yang kompetitif dan dinamis di kota pahlawan ini. Semakin banyaknya perusahaan yang ingin memperluas jangkauan bisnis di Surabaya tentu mendorong kebutuhan akan ruang usaha yang memadai. Dalam menjalankan kegiatan operasional, sebuah perusahaan memerlukan ruang atau kantor yang tidak hanya memenuhi aspek fungsional, tetapi juga mendukung kenyamanan dan efisiensi kerja. Kantor yang baik berperan sebagai pusat kendali aktivitas perusahaan, mulai dari administrasi, manajemen, hingga pelayanan pelanggan. Karena itu, keberadaan ruang kerja yang strategis dan representatif menjadi faktor penting dalam kelancaran bisnis. Tingginya permintaan akan ruang perkantoran di Surabaya turut mendorong pertumbuhan sektor properti komersial. Banyak pengembang mulai membangun gedung perkantoran modern, co-working space, hingga area komersial terpadu untuk memenuhi kebutuhan pasar yang terus berkembang. Selain mendukung pertumbuhan ekonomi lokal, hal ini juga menciptakan peluang investasi baru serta membuka lapangan pekerjaan di sektor konstruksi dan jasa. Dengan demikian, perkembangan dunia usaha di Surabaya

tidak hanya memberikan dampak bagi para pelaku bisnis, tetapi juga berkontribusi besar terhadap pembangunan kota secara menyeluruh. Pembangunan gedung kantor merupakan salah satu cara untuk menunjang kegiatan perekonomian suatu perusahaan (Sakinah et al., 2021).

Membangun sebuah bangunan bukanlah hal yang mudah karena melibatkan banyak faktor penting yang harus dipertimbangkan secara matang. Proses konstruksi memerlukan perencanaan yang detail, mulai dari pemilihan lokasi, desain arsitektur, struktur bangunan, hingga pemilihan material yang sesuai. Selain itu, proses perizinan dan kepatuhan terhadap regulasi bangunan juga menjadi aspek krusial yang tidak boleh diabaikan. Kesalahan dalam tahap perencanaan dapat berakibat fatal terhadap hasil akhir, baik dari segi keamanan, kenyamanan, maupun nilai ekonomis bangunan tersebut. Salah satu faktor utama yang menjadi perhatian dalam pembangunan adalah besarnya biaya yang perlu dikeluarkan. Biaya konstruksi tidak hanya mencakup pengeluaran selama masa pelaksanaan proyek, tetapi juga mencakup biaya pasca konstruksi seperti pemeliharaan, perbaikan, dan operasional bangunan. Dengan demikian, pemilik bangunan harus cermat dalam mengelola anggaran, agar pembangunan tidak mengalami pembengkakan biaya atau keterlambatan penyelesaian. Investasi yang besar ini menuntut perencanaan keuangan yang terstruktur dan keputusan yang tepat dalam memilih kontraktor, bahan bangunan, serta metode pelaksanaan. Setelah bangunan selesai dibangun, tanggung jawab pemilik terhadap bangunan tidak serta-merta selesai. Bangunan tetap menjadi tanggung jawab pemilik selama masa pakai atau masa ekonomis bangunan tersebut. Ini mencakup aspek pemeliharaan rutin, keamanan struktural, serta kesesuaian fungsi bangunan dengan kebutuhan pengguna. Jika bangunan tidak dirawat dengan baik, maka nilai

dan usia manfaatnya bisa menurun drastis. Oleh karena itu, memiliki bangunan berarti juga memiliki komitmen jangka panjang terhadap kualitas dan keberlanjutan fungsi bangunan itu sendiri. Akan tetapi mayoritas pemilik atau pengelola gedung kurang mempertimbangkan faktor lain seperti biaya pemeliharaan dan biaya operasional gedung (Krisnanda, 2020). Salah satu penyebab utama kurangnya pertimbangan dari pihak pengelola gedung terhadap berbagai biaya lain yang kemungkinan besar akan timbul di masa mendatang adalah kurangnya pengetahuan dan pemahaman mereka mengenai konsep *life cycle cost* atau LCC, yaitu pendekatan sistematis yang mencakup seluruh biaya yang terjadi selama siklus hidup suatu bangunan, mulai dari perencanaan awal, konstruksi, operasional, pemeliharaan, hingga tahap penggantian atau pembongkaran. (Krisnanda, 2020). Life cycle cost merupakan perhitungan semua biaya terkait aset sepanjang usia layanan dan biaya yang timbul akibat keputusan investasi (Sawant et al., 2018). Pada perhitungan LCC identifikasi biaya sangat penting karena memiliki pengaruh yang sangat besar terhadap total biaya yang dikeluarkan selama keseluruhan LCC (Zabielski & Zabiels, 2018). Estimasi *life cycle cost* pada penelitian ini yang akan diestimasi selama 20 tahun berdasarkan metode *Net Present Value* (NPV) guna memperoleh gambaran menyeluruh mengenai total biaya kepemilikan bangunan dalam periode tersebut. Metode NPV dipilih karena mampu menghitung nilai sekarang dari seluruh biaya yang akan dikeluarkan di masa depan, sehingga memberikan hasil estimasi yang lebih realistis dan dapat dijadikan dasar pengambilan keputusan yang akurat. Selain itu, dalam perhitungannya, penelitian ini juga mempertimbangkan nilai sisa atau *salvage value* dari bangunan dan komponen-komponennya di akhir periode analisis, yang berfungsi sebagai pengurang terhadap total biaya yang masih tersisa

dari aset tersebut. Dengan harapan penelitian ini dapat membantu pihak pengelola Gedung GCK dalam menghitung estimasi biaya yang dikeluarkan selama 20 tahun.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang yang telah dijelaskan, maka dapat dirumuskan rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Berapa nilai estimasi *Life Cycle Cost* pada proyek pembangunan Gedung Graha Cahaya Kusuma selama 20 tahun?
2. Berapa nilai sisa yang terdapat pada Gedung Graha Cahaya Kusuma selama estimasi waktu *Life Cycle Cost*?
3. Apa komponen biaya yang membutuhkan biaya terbesar selama *Life Cycle Cost*?

## **1.3 Batasan Masalah**

Agar dalam penelitian ini lebih terarah pada permasalahan yang ada, maka penelitian ini akan diberikan batasan – batasan permasalahan, ialah sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan pada proyek pembangunan Gedung Graha Cahaya Kusuma.
2. Dalam penelitian tidak meneliti tentang kelayakan ekonomi.
3. Data biaya konstruksi dalam penelitian berupa nominal total dan didapatkan dari hasil wawancara kepada pihak proyek.
4. Data merk dan umur komponen material didapatkan dari hasil wawancara kepada pihak proyek.
5. Penelitian ini tidak mempertimbangkan pemasukan atau pendapatan dari gedung.

6. Perhitungan pergantian komponen berupa merk dan umur berdasarkan pada jenis material yang digunakan pada masa konstruksi dan tidak mempertimbangkan perubahan jenis merk ketika material mengalami pergantian dalam siklus.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah didapat tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Menghitung untuk mengetahui estimasi *Life Cycle Cost* pada proyek pembangunan Gedung Graha Cahaya Kusuma selama 20 tahun.
2. Menghitung untuk mengetahui nilai sisa pada proyek pembangunan Gedung Graha Cahaya Kusuma.
3. Mengetahui komponen biaya terbesar yang dikeluarkan selama *Life Cycle Cost* setelah dilakukan perhitungan estimasi biaya berdasarkan perhitungan.

#### **1.5 Manfaat**

Dengan dikerjakannya penelitian ini manfaat dari penelitian ialah sebagai berikut:

1. Dapat digunakan sebagai acuan dalam menyusun anggaran biaya pergantian material gedung pada tahun-tahun yang akan datang pada Gedung Graha Cahaya Kusuma.
2. Sebagai sumber informasi mengenai estimasi biaya pemeliharaan gedung pada Gedung Graha Cahaya Kusuma.
3. Dapat membantu dalam memberikan informasi mengenai biaya yang akan dikeluarkan oleh pemilik selama 20 tahun.