

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pulau Bali merupakan salah satu pulau yang terdapat di Indonesia dan memiliki kekayaan budaya serta alam yang melimpah. Dengan keindahan alam yang melimpah serta budaya luhur yang masih kental memberikan daya tarik tersendiri bagi pulau Bali. Selain itu Bali juga merupakan salah satu destinasi pariwisata yang menjadi tujuan utama bagi pelancong baik dari dalam negeri maupun wisatawan asing. Dengan adanya peran Bali sebagai tujuan utama pariwisata, sangat membantu pertumbuhan ekonomi di pulau Bali. Perekonomian di Bali sendiri sangat bergantung pada sektor pariwisata, dikarenakan sektor pariwisata berkontribusi sebesar 78 persen perekonomian Bali (Sucahyo, 2020). Bali sendiri memiliki Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Bali yang berfokus dalam hal pembangunan infrastruktur yang menunjang sektor pariwisata. Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu aspek yang penting dan vital untuk mendukung kemajuan di pulau Bali. Pembangunan infrastruktur seperti pembangunan hotel dan villa, serta pembangunan jalan raya, jalan bebas hambatan dan fasilitas umum lainnya yang nantinya mengakomodasi para wisatawan.

Dalam proses pembangunan konstruksi di Bali, salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah wajib memperhatikan kearifan lokal dan budaya Bali sesuai dalam PERDA Bali no 5 thn 2015 bab V pasal 12 ayat 3. Dengan adanya hal ini menyebabkan bangunan memiliki nilai identitas yang mencerminkan budaya Bali yang sangat indah. Kearifan lokal dan budaya Bali dalam pembangunan tercermin dari segi arsitektur bangunan tersebut, seperti penggunaan alang-alang sebagai atap,

penggunaan ornamen batu paras di dinding, serta penggunaan bahan-bahan seperti kayu dan bambu. Dibutuhkan keahlian atau kemampuan khusus untuk dapat menyelesaikan hal tersebut. Kearifan lokal serta budaya Bali yang harus tercermin dalam suatu bangunan yang didirikan di Bali merupakan tantangan tersendiri bagi para kontraktor di Bali. Jika diperhatikan sangat sedikit bangunan di Bali ini yang menjulang tinggi ke atas atau bahkan hampir tidak ada. Hal ini dikarenakan salah satu peraturan daerah di Bali membatasi ketinggian bangunan yang dibangun yaitu setinggi 15 meter, kecuali bangunan-bangunan yang membutuhkan ketinggian seperti antena listrik, mercusuar, menara, bangunan di bandar udara, dan lainnya. Maka dari itu dikarenakan adanya keterbatasan ini, banyak dari pengembang hotel dan villa memanfaatkan lahan yang luas sehingga dapat memaksimalkan pembangunan. Hal ini merupakan kelebihan tersendiri pulau Bali yang tidak sepadat daerah lain dan masih memiliki banyak lahan kosong untuk dibangun.

Banyak kontraktor di Bali baik kontraktor berskala lokal hingga nasional yang berlomba untuk turut berpartisipasi dalam proses pembangunan di Bali. Banyak bangunan yang sudah dibangun oleh kontraktor-kontraktor profesional ini. Namun dibalik hal ini pastinya terdapat berbagai macam masalah dan kendala yang didapati selama proses pembangunan. Apabila dalam suatu proyek, kontraktor tidak menerapkan manajemen konstruksi yang baik dan tepat maka akan dapat menyebabkan keterlambatan penyelesaian proyek, apalagi di Bali yang memiliki syarat yang lebih banyak dibandingkan daerah lain.

Manajemen konstruksi memiliki peran yang vital dalam proses *scheduling* serta pengelolaan arus kas dalam suatu proyek. Dalam manajemen konstruksi ada 3 hal penting yang harus diperhatikan yaitu mutu, biaya, dan waktu. Ketiga hal ini

berhubungan satu dengan yang lainnya serta memberikan dampak yang sangat besar bagi suatu proyek. Dengan menerapkan manajemen konstruksi yang baik maka diharapkan suatu proyek dapat menghasilkan mutu bangunan yang terbaik, dengan biaya yang seminimal mungkin serta membutuhkan waktu yang seefisien mungkin. Selain manajemen konstruksi ada pula banyak faktor yang menyebabkan keterlambatan suatu proyek.

Sumber daya manusia (SDM) merupakan faktor penting lainnya. Suatu bangunan tidak akan terbangun bila tidak ada tenaga kerja yang mengerjakannya. Dalam mendirikan bangunan dengan gaya yang mencerminkan kearifan lokal dan budaya Bali dibutuhkan kemampuan khusus. Maka dari itu dibutuhkan juga sumber daya yang memiliki keahlian khusus ini, namun permasalahannya jumlahnya tidak banyak. Selain itu permasalahan lainnya adalah banyaknya upacara adat serta hari penting di Bali yang menyebabkan proyek harus berhenti bekerja di hari itu. Hal ini merupakan salah satu hal penting yang harus diperhitungkan dalam proses penyusunan *schedule* suatu proyek.

Masih banyak faktor lainnya selain hal-hal di atas yang dapat menyebabkan suatu proses pelaksanaan proyek mengalami keterlambatan. Lokasi proyek, ketersediaan alat dan bahan, macetnya pembayaran baik dari pengguna jasa maupun penyedia jasa merupakan beberapa hal dari banyak faktor lainnya. Hal ini merupakan suatu tantangan tersendiri bagi kontraktor untuk dapat menyelesaikan suatu proyek dengan lancar. Penting bagi para kontraktor untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi kontraktor itu sendiri. Karena dibalik permasalahan-permasalahan di atas, dalam suatu proses pembangunan pasti terdapat suatu permasalahan yang tidak diharapkan seperti

human error atau lain sebagainya. Penting bagi kontraktor untuk seminimal mungkin memperkecil risiko yang mungkin dapat terjadi. Karena ketepatan waktu merupakan suatu hal yang sangat penting dalam proses berjalannya suatu proyek konstruksi.

Permasalahan keterlambatan konstruksi dalam proses pembangunan hotel dan *villa* di Bali hingga saat ini merupakan permasalahan yang paling sering kita temui dan masih dibutuhkan penelitian lebih banyak lagi untuk dapat mengatasi permasalahan ini. Ketika terjadinya keterlambatan suatu proyek dapat menjadi suatu kerugian yang besar untuk kontraktor, entah harus mengeluarkan biaya operasional yang lebih, denda keterlambatan sesuai perjanjian atau bahkan hal lainnya.

Diharapkan melalui laporan ini dapat dicari faktor-faktor utama yang menyebabkan keterlambatan proses pembangunan di Bali. Dengan demikian dapat dicari solusi yang paling memungkinkan untuk dilakukan dengan mempertimbangkan banyak hal untuk mengatasi permasalahan tersebut sehingga pembangunan hotel dan *villa* di Bali dapat berjalan lebih lancar dan efisien.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat berbagai faktor penyebab keterlambatan pembangunan proyek konstruksi di Bali. Secara garis besar penelitian ini akan membahas rumusan masalah sebagai berikut:

- a) Faktor apa saja yang dapat mempengaruhi keterlambatan suatu proyek konstruksi bangunan hotel dan *villa* di Bali?
- b) Peristiwa apa saja yang utama dan dominan dalam mengakibatkan keterlambatan proses konstruksi bangunan hotel dan *villa* di Bali?

- c) Solusi apa saja yang dapat diberikan terhadap peristiwa yang mengakibatkan keterlambatan dalam proses pembangunan proyek hotel dan *villa* di Bali?

1.3. Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah mengidentifikasi dan memberikan informasi terkait faktor-faktor penyebab keterlambatan dalam proses pembangunan proyek konstruksi di Bali, serta tujuan dari penelitian ini antara lain:

- a) Mengetahui faktor-faktor penyebab keterlambatan yang harus dipertimbangkan dalam proses pembuatan penjadwalan suatu proyek konstruksi bangunan hotel dan *villa* di Bali.
- b) Mengetahui peristiwa yang dominan dalam mengakibatkan keterlambatan proses konstruksi bangunan hotel dan *villa* di Bali.
- c) Mengetahui solusi apa saja yang dilakukan terhadap peristiwa keterlambatan dari proyek konstruksi bangunan hotel dan *villa* di Bali.

1.4. Batasan Penelitian

Penelitian ini memiliki Batasan masalah agar lebih fokus dan tidak meluas dari topik pembahasan. Untuk itulah masalah yang terdapat pada penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

- a) Penelitian ini berupa identifikasi, analisis, dan solusi terkait faktor keterlambatan pada pelaksanaan proyek konstruksi bangunan hotel dan *villa* di Bali.
- b) Proyek yang menjadi objek penelitian adalah bangunan konstruksi hotel dan *villa* di Bali.

- c) Penelitian ini dilakukan dari sudut pandang kontraktor yang mengerjakan proyek konstruksi hotel dan *villa* di Bali dalam kurun waktu lima tahun terakhir.
- d) Proyek bangunan yang diobservasi merupakan proyek yang dibangun dalam kurun waktu lima tahun terakhir.
- e) Dalam penelitian ini objek penelitian hotel dan *villa* disamakan. Responden yang berpartisipasi pernah terlibat dalam proyek hotel dan *villa*, dimana *villa* yang dimaksud tidak berdiri sendiri, namun menjadi satu kesatuan dengan hotel yang dibangun (merupakan *resort villa*).

1.5. Sistematika Penulisan

Adapun sistematis penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. BAB I : Pendahuluan

Bab ini berisi pembahasan mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, batasan penelitian, maksud dan tujuan penelitian, serta sistematika penulisan.

2. BAB II : Landasan Teori

Bab ini berisi uraian konsep-konsep dan teori yang digunakan sebagai acuan di dalam penelitian ini. Sumber dari teori tersebut diperoleh dari berbagai buku dan jurnal. Yang kemudian teori tersebut akan digunakan sebagai bahan pendukung atas analisis.

3. BAB III : Metode Penelitian

Bab ini berisi penjelasan mengenai metode penelitian yang digunakan, yaitu metode pengumpulan data, survei dalam bentuk kuesioner dan wawancara serta analisis data.

4. BAB IV : Pembahasan dan Analisis Data

Bab ini berisi hasil pembahasan atau analisis dari data yang telah diperoleh. Pembahasan terkait dengan rumusan masalah yang terdapat pada penelitian ini.

5. BAB V : Kesimpulan

Bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh dari pembahasan yang terdapat pada bab-bab sebelumnya. Selain itu juga terdapat saran untuk mengatasi faktor utama penyebab keterlambatan proyek-proyek di Bali.

