

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bali merupakan daerah tujuan wisata andalan di Indonesia yang sangat terkenal di dunia. Hal ini karena Bali memiliki berbagai objek wisata alam yang indah dan bervariasi. Keindahan alam ini didukung oleh keunikan budaya Bali yang sangat erat dengan Agama Hindu.. Perkembangan pariwisata tidak lepas dari pengaruh keberadaan sarana akomodasi untuk menunjang aktivitas wisata di suatu daerah. Kecenderungan trend akomodasi saat ini yaitu sebuah hunian yang nyaman, aman, dan jauh dari keramaian. Salah satu sarana akomodasi yang digemari para wisatawan sekarang ini adalah villa. Villa merupakan tempat menginap yang nyaman dan sangat mengedepankan privasi dari calon konsumen, karena biasanya berlokasi ditempat yang jauh dari keramaian. Keamanan menjadi faktor sangat penting bagi wisatawan untuk memilih sarana akomodasi villa. Maraknya aksi terorisme di hotel berbintang dan sejumlah destinasi favorit sangat potensial berimbas pada perubahan permintaan jenis akomodasi yang lebih privasi. Villa sendiri menjadi salah satu akomodasi alternatif yang dibidik para wisatawan. Perubahan pola permintaan wisatawan itu menjadi peluang bisnis bagi investor untuk meraih keuntungan dengan merenovasi fasilitas kamar, menambah fasilitas villa dalam sarana akomodasi hingga membangun villa di tempat terpencil, jauh dari kebisingan kota

Didalam melaksanakan pembangunan villa yang berkualitas pengelolaan SDM yang baik sangat diperlukan demi mensukseskan pembangunan proyek yang bermutu baik. Pelaksanaan suatu konstruksi dapat dikatakan sukses apabila realisasi biaya pelaksanaan konstruksi lebih kecil dari biaya rencana konstruksi yang ditetapkan didalam rencana anggaran biaya (RAB), realisasi waktu pelaksanaan konstruksi lebih cepat dibandingkan dengan waktu rencana konstruksi dan realisasi kualitas proyek yang dilaksanakan lebih baik dari kualitas rencana yang ditetapkan. Tantangan pada pelaksanaan proyek adalah bagaimana merencanakan jadwal waktu yang efektif dan perencanaan SDM

Pengendalian proyek adalah suatu usaha sistematis untuk menentukan standar yang sesuai dengan sasaran perencanaan, merancang system informasi, membandingkan pelaksanaan dengan standar, menganalisis kemungkinan adanya penyimpangan antara pelaksanaan dengan standar, dan mengambil tindakan pembetulan yang diperlukan agar sumber daya yang digunakan secara efektif dan efisien dalam rangka mencapai sasaran (Soeharto,1997). Sumber daya proyek khususnya proyek konstruksi terdiri dari material, tenaga kerja, pendanaan, metode pelaksanaan dan peralatan. Sumber daya direncanakan untuk mencapai sasaran proyek dengan batasan waktu, biaya dan mutu. Biaya proyek pada proyek konstruksi dibedakan menjadi dua jenis yaitu biaya langsung (*Direct Cost*) dan biaya tidak langsung (*Indirect Cost*). (Soeharto, 1997)..

Proses pengendalian suatu proyek mencakup semua kegiatan – kegiatan yang termasuk dalam daur hidup proyek, sehingga dalam penyelesaian suatu proyek harus melihat pelaksanaannya dengan memperhatikan system pengendalian proyek agar dalam pengendalian dapat mempertimbangkan mengenai sumber daya diantaranya waktu, biaya dan prestasi dari pekerjaan proyek tersebut agar dapat terkontrol. Tujuan dari pengendalian adalah untuk menjamin penyelesaian proyek agar sesuai dengan spesifikasi, tepat waktu dan mampu mendayagunakan sumber daya yang telah dialokasikan. Perencanaan dan pengendalian biaya dan waktu merupakan bagian dari manajemen proyek konstruksi secara keseluruhan. Selain penilaian dari segi kualitas, prestasi suatu proyek dapat pula dinilai dari segi biaya dan waktu. Biaya yang telah dikeluarkan dan waktu yang digunakan dalam menyelesaikan suatu pekerjaan harus diukur secara kontinyu penyimpangannya terhadap rencana. Adanya penyimpangan biaya dan waktu yang signifikan mengindikasikan pengelolaan proyek yang buruk. Dengan adanya indikator prestasi proyek dari segi biaya dan waktu ini memungkinkan tindakan pencegahan agar pelaksanaan proyek berjalan sesuai dengan rencana.

Pada pelaksanaan konstruksi banyak dijumpai proyek yang mengalami pembengkakan biaya (*overruns cost*) maupun keterlambatan (*delay*), Dari sepuluh proyek yang diteliti, semua proyek mengalami pembengkakan biaya (O.P banda. EA.Stallworthy, LF Williams, 1980). Pembengkakan biaya yang terjadi dalam

proyek konstruksi disebut dengan istilah *cost over runs*. Beberapa faktor yang mempengaruhi biaya proyek konstruksi adalah perencanaan, koordinasi, pengendalian dan estimasi anggaran biaya yang ditetapkan pada tahap perencanaan. Untuk mengantisipasi terjadinya pembengkakan biaya, salah satu usaha yang dilaksanakan adalah melakukan pengendalian (*controlling*) biaya selama tahap pelaksanaan konstruksi.

Suatu proyek didefinisikan sebagai suatu kegiatan tidak rutin dan tidak berulang, dikerjakan untuk suatu jangka waktu yang tertentu untuk mendapatkan hasil sesuai dengan yang diinginkan secara teknis (H. Tarore, G.Y. Malingkas, D.R.O. Walangitan, 2012). Kondisi suatu proyek dipengaruhi banyak faktor lingkungan sehingga suatu proyek akan berbeda dengan proyek yang lain. Pengendalian dalam proyek konstruksi pada umumnya menyangkut tiga aspek utama, yaitu, biaya, waktu dan SDM. Untuk proyek-proyek yang relatif besar dengan logika ketergantungan yang cukup kompleks persyaratan kualitas yang ditentukan. Perencanaan suatu proyek hendaknya dapat diaplikasikan pada saat pelaksanaan di lapangan. Namun pada saat pelaksanaan pembangunan proyek konstruksi sering mengalami ketidaksesuaian antara perencanaan awal dengan kondisi lapangan. Ketidaksesuaian ini dapat berupa kesalahan-kesalahan pada pelaksanaan proyek konstruksi. Kesalahan seperti ini dapat menghambat produktivitas pengerjaan proyek yang berimbas pada penambahan waktu dan biaya. Biaya yang tidak bisa dikendalikan pada saat pelaksanaan proyek kemungkinan akan menimbulkan risiko perubahan biaya yang menyebabkan biaya menjadi membengkak. Pembengkakan biaya dapat terjadi akibat kesalahan pada setiap bagian dari tahapan konstruksi. Beberapa faktor penyebab terjadinya pembengkakan biaya, yaitu : perencanaan, estimasi biaya, hubungan kerja, material, waktu pelaksanaan, tenaga kerja, peralatan, aspek keuangan, dan lain sebagainya (Darmawan,2004). Berbagai usaha dilakukan untuk dapat menghindari atau mengurangi risiko.

Biaya merupakan salah satu aspek penting dalam kegiatan usaha dan industri konstruksi. Kontraktor yang tidak mempunyai pemahaman tentang komponen biaya akan meningkatkan risiko terhadap kegagalan. Sebagai suatu

bidang usaha yang dikategorikan beresiko tinggi, keberhasilan kegiatan konstruksi tentunya sangat peka terhadap perubahan biaya, dan hal ini menjadi sangat penting untuk diperhatikan oleh para pelaku di bidang usaha tersebut. Dalam kondisi tersebut, maka kemampuan dan keberhasilan para kontraktor untuk bertahan dalam industri yang ketat persaingannya ini akan sangat tergantung pada sebaik apa mereka mampu mengatasi ketidakpastian, khususnya dalam aspek biaya. Keberhasilan kontraktor dalam persaingan ini tercermin dari kemampuannya memenangkan pelelangan dan menyelesaikan proyek-proyek konstruksi dengan tetap menghasilkan profit yang cukup.

Tantangan utama sebuah proyek adalah mencapai sasaran dan tujuan proyek dengan menyadari adanya batasan-batasan yang telah dipahami sebelumnya. Batasan-batasan itu adalah ruang lingkup pekerjaan waktu, dan anggaran. Tantangan selanjutnya adalah bagaimana cara mengoptimalkan semua sumber daya untuk mencapai tujuan proyek yang sudah direncanakan. Dalam proyek konstruksi aktifitas yang paling dominan dilakukan adalah mengkaji kelayakan, desain engineering, pengadaan dan konstruksi.

Sebagai bahan penelitian dipilih 2 contoh kasus pelaksanaan proyek konstruksi. Kasus pertama Villa Ubud Lodtunduh Gianyar, Kasus kedua Proyek pembangunan Villa Bali Handara Bedugul. Kedua proyek tersebut mengalami pembengkakan biaya, Proyek tersebut mengalami pembengkakan biaya akibat keterlambatan waktu pelaksanaan karena pengaruh cuaca di daerah lokasi proyek tersebut dan lemahnya pengawasan terhadap tenaga kerja sehingga kualitas pekerjaan menjadi buruk Sehingga untuk mengantisipasi pembengkakan biaya manajemen sumber daya manusia sangat diperlukan misalnya dengan menambah dan melemburkan tenaga kerja sehingga dapat mengurangi biaya operasional proyek. Dari sinilah pentingnya pengelolaan SDM demi suksesnya suatu pekerjaan konstruksi. Pentingnya pengelolaan SDM antara lain : menjaga kualitas dan mutu pekerjaan, meningkatkan produktivitas dan profit, menciptakan rasa memiliki dan semangat tim dan mencocokkan kebutuhan SDM.

Secara umum faktor penyebab terjadinya pembengkakan biaya (*cost overrun*) pada proyek konstruksi antara lain estimasi biaya, pelaksanaan dan hubungan kerja,

aspek dokumen proyek, material, SDM , alam, kelayakan ekonomi, peralatan, aspek keuangan dll (Natalia dkk, 2019). Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **STRATEGI PENGELOLAAN SUMBER DAYA MANUSIA PADA PROYEK KONSTRUKSI VILLA DI PROVINSI BALI**



1.2 Batasan Masalah.

Agar penelitian ini terfokus, maka dalam penyusunannya dilakukan Batasan – batasan yaitu : Batasan masalah difokuskan pada pengelolaan SDM pada proyek Villa di Provinsi Bali

1.3 Rumusan Masalah.

Adapun dari uraian latar belakang di atas maka penulis merumuskan permasalahan pada penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana strategi pengelolaan SDM proyek dilaksanakan di Villa Ubud Lodtunduh Gianyar & proyek di Villa Bali Handara?
2. Faktor-Faktor apa saja yang dapat mendukung proses penyelesaian proyek villa dan property?
3. Apa hambatan dalam penyelesaian proyek villa di provinsi Bali

1.4 Tujuan Penelitian.

Bedasarkan uraian penulis diatas maka tujuan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Untuk merumuskan strategi pengelolaan SDM proyek di Villa Ubud Lodtunduh di Gianyar & Di Villa Bali Handara Bedugul
- 2) Untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang dapat mendukung proses penyelesaian proyek villa danproperty.
- 3) Untuk mengidentifikasi hambatan dalam penyelesaian proyek villa di Provinsi Bali

1.4 Manfaat Penelitian.

1) Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan pengetahuan khususnya mengenai strategi pengelolaan sumber daya manusia pada proyek konstruksi villa di Bali

2) Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan mengenai strategi pengelolaan sumber daya manusia pada proyek konstruksi villa di Bali

1.6 Rencana Publikasi

Penelitian ini akan dipublikasikan pada *Jurnal Magister Manajemen Universitas Bina Taruna Gorontalo (Ubita)* (Sinta 4), karena ini sesuai dengan topik penelitian dan bidang keilmuan dari penulis.

