

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Proyek pembangunan Anantara Ubud *Resort* merupakan salah satu proyek dari PT. Wijaya Karya *Realty* yang membangun 2 unit hotel, 50 unit villa, *Main Building*, dan *Ground Water Tank* dengan luas 22.876,12m<sup>2</sup>. Proyek pembangunan Anantara Ubud *Resort* ini seharusnya ditargetkan selesai terhitung mulai pertengahan Oktober 2017 hingga akhir Maret 2019, akan tetapi mengalami keterlambatan selama 1 tahun sehingga proyek tersebut akan selesai pada akhir Maret 2020 (Anantara Ubud *Resort*,2020).

Keterlambatan suatu proyek merupakan ketidak sesuai keadaan yang terjadi dengan jadwal perencanaan yang disebabkan dari beberapa faktor. Faktor - faktor yang mempengaruhi keterlambatan dapat berasal dari pengadaan maupun pelaku proyek yaitu pengguna jasa, penyedia jasa, dan pihak lain yang terkait yang merugikan dikarenakan terjadinya penambahan biaya. Pelaku proyek yang menyebabkan keterlambatan akan di berikan denda sesuai dengan kontrak berdasarkan undang – undang yang berlaku. Ketika kontraktor (penyedia jasa) menyebabkan keterlambatan maka denda akan ditanggung oleh kontraktor dan ketika pengguna jasa menyebabkan keterlambatan maka konsekuensi yang sama juga berlaku (Nurlela and Suprpto, 2010).

Keterlambatan pada proyek Anantara Ubud *Resort* disebabkan oleh ketidak-sinkronan antara perencanaan dan keadaan lapangan yang menimbulkan masalah bagi pihak penyelenggara proyek (kontraktor) maupun owner seperti penambahan waktu dan biaya diluar rencana. Masalah yang terjadi berupa sumber daya (manusia, material, dan alat) yang tidak terpenuhi, pelaku yang terlibat dalam proyek, kesalahan pengalokasian biaya, perubahan kondisi lapangan, kesalahan penggunaan metode, perubahan cuaca, gunung meletus dan masalah – masalah lainnya yang diluar perencanaan (Anantara Ubud *Resort*,2020).

Mengatasi keterlambatan proyek merupakan usaha yang dilakukan oleh pihak – pihak yang terlibat untuk mengejar pengerjaan proyek. Solusi yang dapat dilakukan oleh kontraktor untuk mengatasi masalah – masalah yang timbul diantaranya, melakukan koordinasi dengan owner masalah pembayaran, mencari *supply* sumberdaya terdekat, saling berkoordinasi antar kontraktor, mengganti tipe alat yang memiliki kesamaan fungsi. Solusi tersebut digunakan untuk mengejar sasaran proyek yaitu tepat biaya, tepat waktu, dan tepat mutu sehingga meminimalisir kerugian yang didapatkan oleh pihak –pihak yang terlibat (Anantara Ubud Resort, 2020).

Beberapa penelitian terdahulu mencoba mengidentifikasi pendekatan keterlambatan suatu proyek menggunakan berbagai macam metode. Amalia, dkk (2012) menggunakan metode *fault tree analysis* (FTA) dan *survey* kuisisioner pada pembangunan Sidoarjo Town Square. Rosdianto (2017) menggunakan metode FTA dan metode *event tree analysis* (ETA) pada pembangunan Apartemen Taman Melati Surabaya, metode ini memiliki kekurangan yaitu kesalahan memasukan variabel dapat memberikan hasil yang tidak benar. Octavia (2012) menggunakan metode *failure mode and effect analysis* (FMEA) dan metode FTA beserta survei kuisisioner pada pembangunan jalan Lingkar Nagreg V Bandung, metode ini memiliki kekurangan yaitu parameter keterlambatan memiliki kepentingan yang sama. Tanyonimpuno and Retnangtyas (2006) menggunakan metode *analytical hierarchy process* (AHP) dan survei kuisisioner pada pengambilan proses jenis pondasi, metode ini memiliki kekurangan yaitu inputan utama bergantung pada seorang ahli jika ahli memberikan penilaian yang keliru maka metode menjadi tak berarti. Saputra (2017) menggunakan metode *house of risk* (HOR) dan wawancara pada proyek pembangunan *Mall ABC*.

Berdasarkan penelitian terdahulu, penelitian ini akan menggunakan metode HOR untuk menacari faktor dominan penyebab keterlambatan pada proyek, kemudian menganalisa respon penanganan yang paling dominan. Metode ini memiliki keuntungan dibandingkan metode lainnya, karena metode ini menggabungkan dua metode yaitu FMEA dan *House of Quality* (HOQ). Metode FMEA sendiri merupakan metode yang paling efektif karena parameter memiliki penilaian yang sama, sedangkan metode HOQ merupakan metode digunakan untuk

mendapatkan prioritas faktor keterlambatan dengan cara mengurutkan faktor yang ditangani terlebih dahulu. Dalam penelitian ini risiko keterlambatan akan dianalogikan sesuai dengan tahapan metode HOR yang nantinya menjadi *house of delay*. Harapan dari penggunaan metode ini, peneliti dapat mengetahui faktor risiko dominan dari keterlambatan yang dapat timbul dan mengetahui cara mengatasi risiko yang terjadi.

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka diangkat rumuskan permasalahan – permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Apa faktor dominan yang menyebabkan keterlambatan penyelesaian proyek pembangunan Anantara Ubud *Resort* ?
2. Bagaimana respon dominan yang harus dilakukan untuk mengatasi penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan Anantara Ubud *Resort* ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan – permasalahan tersebut, maka tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut :

1. Menganalisa faktor dominan penyebab keterlambatan pada proyek pembangunan Anantara Ubud *Resort*.
2. Mendapatkan respon dominan yang dapat dilakukan untuk mengatasi keterlambatan pada proyek Anantara Ubud *Resort*.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian, manfaat yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Penelitian diharapkan menjadi referensi bagi akademik, untuk mengetahui cara mengatasi keterlambatan dengan menggunakan metode *house of risk*.

2. Penelitian diharapkan bermanfaat bagi kontraktor pada proyek pembangunan Anantara Ubud *Resort* untuk dapat mengetahui faktor keterlambatan dominan dan cara penanganan agar proyek tepat waktu.

### 1.5 Batasan Masalah

Untuk memperjelas permasalahan penelitian ini, maka perlu adanya lingkup pengujian sebagai berikut:

1. Penelitian ini dibatasi pada proyek pembangunan Anantara Ubud *Resort* struktur villa dan hotel.
2. Responden pada penelitian ini merupakan individu dari seksi produksi, teknik, dan QSHE pada kontraktor proyek pembangunan Anantara Ubud *Resort*.

