

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor industri konstruksi merupakan salah satu pilar utama dalam pembangunan ekonomi nasional yang memiliki kompleksitas tinggi. Dalam setiap pelaksanaannya, keberhasilan sebuah proyek konstruksi biasanya diukur dari tiga parameter utama yaitu tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu. Namun pada kenyataannya, keterlambatan penyelesaian proyek masih menjadi tantangan utama yang sering dihadapi dan berdampak negatif terhadap biaya, kualitas, serta kepuasan. Dampak dari keterlambatan ini tidak hanya merugikan secara finansial akibat pembengkakan biaya (*cost overrun*), tetapi juga menurunkan kualitas pekerjaan serta mengikis kepercayaan pemilik proyek (*owner*) dan kepuasan masyarakat sebagai pengguna akhir (Hammadi, 2023).

Di kawasan perkotaan yang padat seperti Jakarta, pembangunan hunian vertikal atau rumah susun menjadi solusi strategis pemerintah untuk memenuhi kebutuhan papan sekaligus menata pemukiman. Salah satu proyek strategis yang sedang berjalan adalah pembangunan Rumah Susun Ayasa Tower B Nuansa Cilangkap. Mengingat fungsinya sebagai fasilitas publik yang krusial, ketepatan waktu dalam penyelesaian proyek ini menjadi sangat vital. Namun, proyek besar seperti ini memiliki risiko keterlambatan yang tinggi akibat ketidakpastian dalam perencanaan maupun pelaksanaan yang dipengaruhi oleh berbagai dinamika di lapangan.

Pemilihan topik ini didasarkan pada pentingnya memahami faktor-faktor penyebab keterlambatan agar dapat dilakukan pengelolaan risiko secara efektif dan efisien. Penelitian sebelumnya mengungkapkan bahwa faktor utama (Susanto et al., 2025) penyebab keterlambatan dalam proyek konstruksi meliputi kesalahan dalam pelaksanaan, masalah keuangan, kontraktor, lemahnya manajemen proyek. Selain itu, faktor eksternal seperti kondisi cuaca dan keterlambatan pengadaan material juga sering menjadi penyebab signifikan yang menghambat progres pekerjaan (Amelia Megawati, 2021).

Untuk menganalisis faktor-faktor penyebab keterlambatan secara sistematis, pada penelitian ini menggunakan metode *Fishbone* (diagram tulang ikan). Metode ini efektif dalam mengelompokkan dan memvisualisasikan akar penyebab masalah berdasarkan kategori utama seperti manusia, metode, material, mesin, lingkungan, dan manajemen (Pratama et al., 2025). Dengan pendekatan ini, hubungan sebab-akibat dapat diidentifikasi dengan jelas sehingga memudahkan dalam menentukan faktor-faktor kritis yang harus dikendalikan untuk mengurangi risiko keterlambatan.

Output dari penerapan metode *Fishbone* Diagram pada penelitian ini berupa identifikasi faktor-faktor penyebab keterlambatan yang terstruktur dan diprioritaskan berdasarkan tingkat pengaruhnya terhadap jadwal proyek. Studi serupa menunjukkan bahwa ketidaksesuaian dokumen perencanaan, kurangnya kompetensi tenaga kerja, keterlambatan pengadaan material, serta komunikasi yang kurang efektif antar pihak proyek merupakan penyebab utama keterlambatan yang perlu diatasi (Pratama, 2023). Dengan pemahaman mendalam terhadap faktor-faktor tersebut, rekomendasi seperti peningkatan pelatihan tenaga kerja, perencanaan material yang lebih matang, serta perbaikan komunikasi dan koordinasi dapat diimplementasikan untuk meminimalkan risiko keterlambatan.

Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penyebab risiko keterlambatan waktu pada proyek pembangunan Rumah Susun Ayasa Tower B Nuansa Cilangkap menggunakan metode *Fishbone* Diagram. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai penyebab keterlambatan serta solusi praktis yang dapat diterapkan oleh pelaku proyek agar target waktu penyelesaian dapat terpenuhi secara optimal.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja faktor-faktor risiko yang menyebabkan keterlambatan waktu pada proyek pembangunan Rumah Susun Ayasa Tower B Nuansa Cilangkap?
2. Faktor mana yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap keterlambatan proyek?
3. Bagaimana strategi penanganan atau mitigasi yang dapat dilakukan untuk mengurangi risiko keterlambatan waktu?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor penyebab risiko keterlambatan waktu pada proyek pembangunan Rumah Susun Ayasa Tower B Nuansa Cilangkap.
2. Menentukan faktor-faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi keterlambatan waktu pada proyek tersebut.
3. Untuk mendapatkan solusi alternatif untuk penyebab keterlambatan pembangunan proyek Rumah Susun Ayasa Tower B Nuansa Cilangkap.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Dapat mengetahui bagaimana cara pengendalian penyebab faktor-faktor keterlambatan penyelesaian proyek konstruksi secara menyeluruh.
2. Sebagai objek pertimbangan bagi perusahaan konstruksi untuk dapat menghindari permasalahan yang akan muncul di masa yang akan datang.
3. Hasil dari penelitian dapat menjadi sebuah acuan dasar untuk penelitian selanjutnya.

1.5 Ruang Lingkup Masalah

Penelitian ini difokuskan pada proyek pembangunan Rumah Susun Ayasa Tower B Nuansa Cilangkap. Ruang lingkupnya mencakup:

1. Proyek yang ditinjau yaitu proyek pembangunan Rumah Susun Ayasa Tower B Nuansa Cilangkap.
2. Responden penelitian adalah staff kontraktor yang ikut serta dalam proyek pembangunan Rumah Susun Ayasa Tower B Nuansa Cilangkap.
3. Penelitian ini menggunakan Software *Microsoft Excel* dengan metode analisis deskriptif kuantitatif (Fishbone) dan tidak membahas biaya dan pekerjaan kekuatan struktur.
4. Menggunakan metode analisis deskriptif kuantitatif.
5. Tidak membahas biaya.
6. Tidak membahas pekerjaan kekuatan struktur

