

ANALISIS FAKTOR RISIKO PENYEBAB TERJADINYA PEMBENGGKAKAN BIAYA TAHAP PEMBEBASAN LAHAN PADA PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KOTA SURAKARTA

Rochmad Alhakim¹, Budi Priyanto²

Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Surakarta

Abstrak

Wilayah kota Surakarta secara fisik dapat dilihat dari perkembangan penduduknya yang makin bertambah dan makin padat, bangunan-bangunan yang semakin rapat dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas. Kebutuhan akan hunian di Kota Surakarta semakin terbatas oleh lahan yang tersedia. Kebutuhan akan hunian tersebut direspon para pelaku konstruksi untuk membangun sebuah perumahan, proses pembangunan proyek perumahan tidak mudah karena akan mengalami kesulitan dalam pembebasan lahan. Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan faktor risiko dominan yang menyebabkan terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di kota surakarta. Dalam penelitian ini responden adalah developer di Kota Surakarta, pengambilan sampel secara *purposeful sampling* sebanyak 30 developer. Uji instrumen penelitian menggunakan SPSS dengan nilai koefisien signifikansi adalah 0,05 didapatkan hasil r tabel 0,349. Metode yang digunakan adalah kuantitatif dan kualitatif. Analisa data yang digunakan adalah metode *cut off point*, dari metode tersebut didapatkan nilai batas minimum yaitu 3,615. Berdasarkan hasil analisis tersebut mendapatkan 21 faktor pembengkakan biaya dan 13 antaranya masuk dalam kategori faktor dominan. Terhambatnya birokrasi pengurusan perijinan menjadi faktor dominan tertinggi yang memiliki skor 4,00, sedangkan menggunakan surveyor menjadi faktor dominan terendah yang memiliki skor 3,63.

Kata Kunci : pembebasan lahan, perumahan, developer, pembengkakan biaya.

Abstract

The area of Surakarta city physically can be seen from the development of the population that is increasing and denser, the buildings that are getting closer and the built-up area, especially settlements that tend to be wider. The need for housing in Surakarta City is increasingly limited by the available land. The need for housing is responded by construction actors to build a housing, the process of building a housing project is not easy because it will experience difficulties in land acquisition. This study aims to obtain the dominant risk factors that cause cost overruns in the land acquisition stage of housing development in Surakarta city. In this study the respondents were developers in Surakarta City, sampling by purposeful sampling of 30 developers. Test the research instrument using SPSS with a significance coefficient value of 0.05 obtained the results of r table 0.349. The methods used are quantitative and qualitative. The data analysis used is the cut off point method, from this method the minimum limit value is 3.615. Based on the results of the analysis, 21 cost overrun factors were obtained and 13 of them were categorized as dominant factors. Bureaucratic delays in licensing are the highest dominant factor with a score of 4.00, while using surveyors is the lowest dominant factor with a score of 3.63.

Keywords: land acquisition, housing, developer, cost overrun

1. PENDAHULUAN

Kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial, ekonomi dan budaya serta interaksinya dengan kota-kota lain di daerah sekitarnya (Setioko,

2013). Peningkatan pertumbuhan penduduk yang begitu pesat, maka akan terjadi peningkatan kebutuhan dasar berupa hunian sebagai tempat tinggal. Terutama pada wilayah kota Surakarta secara fisik dapat dilihat dari perkembangan penduduknya yang makin bertambah dan makin padat, bangunan-bangunan yang semakin rapat dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas.

Lengkapinya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota dan perkembangan pembangunan berkembang dengan pesat. Khususnya perumahan, akan menunjukkan perkembangan karena permintaan masyarakat akan hunian sebagai tempat tinggal. Proyek pengembangan perumahan akan banyak bermunculan seiring dengan bertambahnya permintaan pasar. Keterbatasan lahan bisa dilakukan dengan pembebasan lahan atau bisa disebut alih fungsi lahan. Hal tersebut bisa menyebabkan harga lahan yang dimana semakin strategis lokasi lahan maka nilai lahan akan semakin tinggi.

Kebutuhan rumah di Kota Surakarta akan terus meningkat sejalan dengan bertambahnya angka rata-rata pertumbuhan penduduk di Kota Surakarta. Terutama meningkatnya kebutuhan sarana dan prasarana, salah satunya adalah hunian sebagai tempat tinggal. Terbatasnya lahan yang tersedia untuk pengembangan perumahan yang terjadi di kota Surakarta merupakan faktor yang akan berkaitan pada keseimbangan antara penyediaan dan kebutuhan rumah bagi masyarakat.

Faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya konflik dalam hal pembebasan lahan adalah adanya perbedaan pendapat pada individu di dalam lingkungan masyarakat (Amalia, 2006). Dalam proses pembebasan lahan memiliki dampak langsung maupun tidak langsung yang akan terjadi (Wibisono & Harun, 2018). Diantaranya adalah dampak secara langsung yang akan terjadi yang diakibatkan oleh alih fungsi lahan berupa hilangnya sebagian lahan pertanian yang subur. Kemungkinan dapat berkurangnya atau hilangnya investasi yang terdapat dalam infrastruktur irigasi dan beberapa kerusakan lingkungan. Serta terdapat beberapa dampak tidak langsung yang kemungkinan besar akan terjadi diantaranya adalah akan timbul inflasi penduduk yang awalnya berada di perkotaan akan pindah ke wilayah pinggiran kota.

Menurut Muhsin (2019) pembebasan lahan dapat menimbulkan beberapan konsekuensi yang akan dirasakan oleh lingkungan, antara lain akan berkurangnya lahan hijau terbuka sehingga pengelolaan siklus air akan terganggu dan lahan untuk budidaya pertanian semakin terbatas. Menurut Indarto & Rahayu (2015) pengendalian dampak sosial dilakukan setelah adanya pembangunan perumahan dengan melakukan dan mengadakan kegiatan sosial yang melibatkan masyarakat, sehingga tercipta hubungan baik antar masyarakat serta dapat dilakukan dengan menambah ruang terbuka hijau agar menjadi penyaring dan penampung air hujan dan membantu dalam mengelola pengawasan mengelola air tanah agar lebih baik.

Pembebasan lahan adalah salah satu kendala yang menyita banyak waktu, khususnya dalam proses pembangunan proyek perumahan. Berhasil tidaknya suatu proyek konstruksi tergantung pada efektifitas pengelolaan sumber daya (Ervianto, 2011). Biaya adalah sumber daya yang tidak mudah untuk dikelola. Biaya harus benar-benar diatur supaya proyek berjalan sesuai dengan rencana awal, sebab apabila sumber daya biaya mengalami masalah maka akan sangat mempengaruhi keberhasilan suatu proyek. Permasalahan yang timbul pada suatu proyek berdasar pada ukuran suatu proyek, semakin besar proyek masalah semakin banyak yang harus dihadapi. Salah satunya menimbulkan dampak berupa pembengkakan biaya (cost overrun). Masalah dalam proses pembebasan lahan sering terjadi pada semua jenis proyek pembangunan, termasuk proyek pembangunan perumahan di Kota Surakarta. Dalam penelitian ini, pokok masalah dapat dirumuskan sebagai berikut: Faktor risiko penyebab pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di kota surakarta? Faktor risiko dominan penyebab pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di kota surakarta?

2. METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kombinasi (metode campuran), yaitu penelitian yang menggabungkan data kuantitatif dan kualitatif dalam penelitian yang sama untuk melengkapi deskripsi dari hasil penelitian dalam kaitannya dengan fakta yang dipelajari dan meningkatkan analisis penelitian (Creswell, 2009).

2.1 Bahan/ Materi Penelitian

2.1.1 Populasi

Populasi adalah kumpulan subjek, variabel, konsep, atau fenomena. Setiap anggota populasi dapat diperiksa untuk mengetahui sifat populasi yang bersangkutan (Morissan, 2012).

2.1.2 Sampel

Metode pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah *purposive non-random sampling*, adalah teknik pengambilan sampel yang didasarkan pada kriteria yang sudah ditentukan. *Purposeful sampling* dilakukan dengan mengambil subjek sesuai dengan tujuan tertentu. Karena jumlah populasi terlalu luas dan tidak diketahui, maka penentuan sampel menurut Roscoe dalam Sugiono (2012;91) menyarankan tentang ukuran sampel untuk penelitian sebagai berikut : Ukuran sampel yang layak dalam penelitian adalah antara 30 sampai dengan 500, sehingga sampel dalam penelitian ini sebanyak 30 responden.

2.2 Pengumpulan Data

Pada penelitian ini, data yang dibutuhkan diperoleh dari studi literatur dari penelitian sebelumnya dan melakukan wawancara serta penyebaran kuisioner kepada developer yang ada di Kota Surakarta.

2.3 Uji Instrumen Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai, sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai masalah yang diteliti, Perhitungan uji instrumen penelitian ini dilakukan dengan bantuan komputer melalui program aplikasi SPSS versi 16.0.

Dalam pengujian validitas pada penelitian ini menggunakan *teknik coorected item-total correlation*, yaitu dengan cara mengkorelasikan skor item dengan skor totalnya dan melakukan koreksi terhadap nilai koefisien item total yang *overestimate* (estimasi nilai yang lebih tinggi dari yang sebenarnya).

Uji validitas, dimaksudkan untuk mengukur ketepatan suatu item dalam kuesioner apakah sudah tepat dalam mengukur apa yang ingin diukur (Arikunto,2013). Pengujian validitas digunakan taraf signifikan 0.05, artinya suatu item dikatakan valid apabila berkorelasi signifikan terhadap skor total. Kriteria validasi suatu pertanyaan dapat ditentukan jika r hitung $>$ r tabel, maka pertanyaan yang diajukan dinyatakan valid, r hitung $<$ r tabel, maka pertanyaan yang diajukan dinyatakan tidak valid.

Uji reliabilitas, digunakan untuk mengetahui konsistensi alat ukur, apakah alat pengukur yang digunakan dapat diandalkan dan tetap konsisten jika pengukuran tersebut diulang. Dilakukan untuk mengetahui realibel atau tidak realibelnya suatu variabel pada kuesioner yang dikendalikan dengan nilai Cronbach's Alpha $>$ 0,6 (Risandi, Dkk, 2017).

2.4 Analisis Data

Analisis data membahas tentang bagaimana melakukan analisis terhadap suatu data, sehingga menghasilkan solusi yang sesuai dengan data-data yang ada, kemudian mengimplementasikan tahapan-tahapan pengolahan data dalam penelitian yang dilakukan. Analisis data dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui, memahami, dan mengimplementasikan teknik menganalisa suatu data penelitian. Skala yang akan dipergunakan dalam pengambilan nilai tahap kuesioner adalah model likert yang memiliki lima pilihan jawaban dan Pada setiap item terdapat rentan nilai antara 1 sampai 5, yaitu: Sangat Setuju (SS), Setuju (S), Agak Setuju(AS), Tidak Setuju (TS), dan Sangat Tidak Setuju (STS).

Tabel 1. Nilai jawaban skala likert

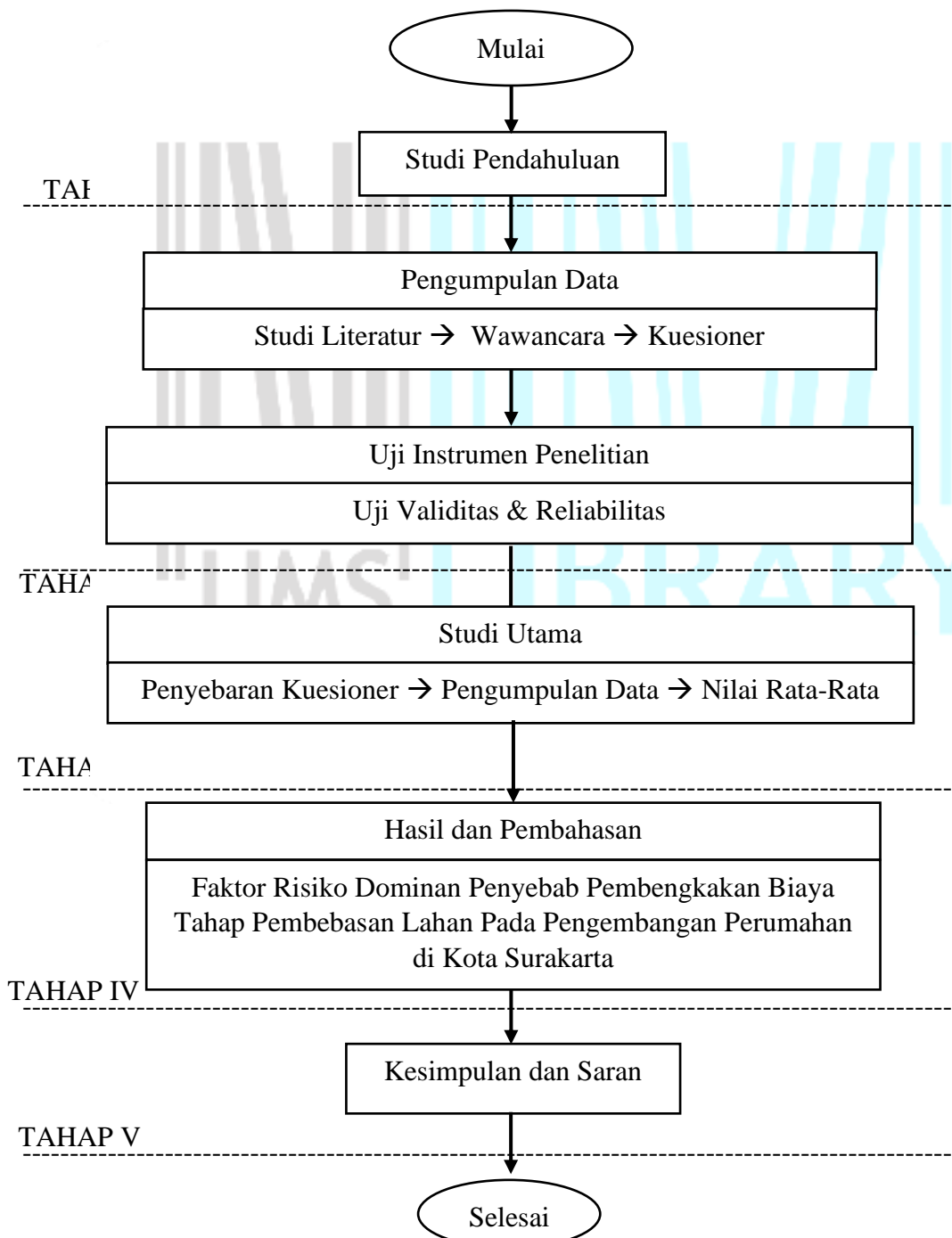
Simbol	Keterangan	Skor
SS	Sangat Setuju	5
S	Setuju	4
RR	Ragu-Ragu	3
TS	Tidak Setuju	2
STS	Sangat Tidak Setuju	1

Seluruh penilaian responden dikumpulkan , kemudian dirata-ratakan untuk tiap elemen. Seluruh faktor diurutkan dari nilai tertinggi ke nilai terendah. Kemudian dicari nilai *cut off point* dengan rumus :

$$\text{Nilai Cut Off} = \frac{\text{Nilai Maksimum} + \text{Nilai Minimum}}{2} \quad (1)$$

Hasil dari analisis dengan Metode Cut off Point yang mempunyai nilai kurang dari batas cut off dikategorikan sebagai faktor “kurang dominan dan yang mempunyai nilai lebih dari batas cut off dikategorikan sebagai faktor “dominan”.

2.5 Tahapan Penelitian



Gambar 1. Bagan Alir Tahap-Tahap Penelitian

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Studi Literatur

Hasil studi literatur yang diperoleh adalah faktor-faktor risiko pada proses pelaksanaan pembebasan lahan. Studi literatur dilakukan dengan mengkaji ulang penelitian sebelumnya yang mempunyai topik permasalahan sejenis, yaitu mengenai hambatan, kendala, atau faktor-faktor risiko pada proses pembebasan lahan. Penelitian sebelumnya yang digunakan sebagai bahan studi literatur sebanyak 13 penelitian (8 penelitian nasional dan 5 penelitian internasional).

Tabel 2. Hasil Studi Literatur

No	Faktor Risiko	Referensi
1.	Masyarakat kurang mendukung	(Dicky Antonie Syahputra, 2006)
2.	Tidak tepat menghitung biaya perencanaan. Harga tanah yang semakin meningkat. Terdapat bidang tanah enclave yang menyulitkan pembangunan.	(I Dewa Gede Putra Asmana, 2012)
3.	Prosedur yang rumit dan mahal.	(Kingsley O. Dimuna, 2016)
4.	Terjadinya keributan antar ahli waris. Kepemilikan tanah ganda.	(Mohammad Paurindra Ekasetya, 2015)
5.	Inkonsisten dalam membuat kebijakan Terhambat birokrasi pengurusan perijinan.	(Esther O. <i>Et all</i> , 2020)
6.	Tingginya suku bunga, inflasi bank	(Septanaya I, Ariastita P, 2012)
7.	Terjadinya bencana alam	(Bachtiar. Iwan. Rodhi N. ,2018)
8.	Lingkungan yang tidak stabil	(Zhu, J., Xu, Q, 2018)
9.	Negosiasi dalam waktu lama	(Indarto K. Rahayu S. ,2018)
10.	Tingginya biaya balik nama	(Danso Manu, 2013)
11.	Perubahan zona LSD ke pemukiman	(Amalia Malihah, 2016)
12.	Pemalsuan dokumen. Kepemilikan tanah tidak jelas.	(O.J.Owoeye D.M.Y. Adedeji, 2015)
13.	Lambatnya proses pembebasan lahan	(Wibisono. Harun, 2018)

Hasil studi literatur berdasar pada data murni atau apa adanya, data yang diperoleh masih banyak dan ada yang diperoleh masih banyak dan ada yang mirip atau sama. Oleh karena itu, data-data tersebut harus melewati tahap reduksi data, agar data yang diperoleh jelas, spesifik, dan mudah dipahami.

3.2 Wawancara

Wawancara dilakukan kepada developer yang mempunyai proyek pembangunan perumahan di Kota Surakarta Tujuan wawancara yang telah dilakukan yaitu untuk memvalidasi hasil studi literatur dari penelitian sebelumnya, mengenai faktor-faktor risiko tahap pembebasan lahan perumahan. Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang sudah disiapkan dari hasil studi literatur,

pertanyaan tersebut adalah faktor-faktor risiko pembebasan lahan, kemudian developer tinggal menjawab sesuai pengalaman dalam melaksanakan pembebasan lahan perumahan di Kota Surakarta. Hasil pada saat melakukan wawancara berdasarkan pengalaman developer dalam melakukan pembebasan lahan perumahan di Kota Surakarta mendapatkan Faktor-faktor risiko tambahan dari developer, antara lain sebagai berikut, Terhambat birokrasi pengurusan perijinan, Pembebasan bangunan liar di area calon perumahan, Pungutan liar dari masyarakat pada saat pelaksanaan pembebasan lahan, Pembuatan akta di notaris.

Faktor-faktor risiko tambahan adalah faktor-faktor risiko pembebasan lahan perumahan selain faktor-faktor risiko yang didapatkan dari hasil studi literatur dan faktor-faktor risiko tambahan ini juga dijadikan acuan dalam penyebaran kuesioner.

3.3 Pengujian Instrumen Penelitian

Dilakukan uji analisis data yang digunakan pada penelitian ini menggunakan bantuan program aplikasi SPSS (*Statistical Product and Service Solutions*) versi 16. Adapun tahapan analisis data pada penelitian ini adalah sebagai berikut.

3.3.1 Pengujian validitas

Untuk mengetahui suatu data penelitian dapat dikatakan valid atau tidak, maka diperlukan suatu pengujian validitas terhadap faktor-faktor risiko tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di Kota Surakarta. Pada penelitian ini pengujian validitas dilakukan dengan bantuan program aplikasi SPSS versi 16 dan dengan melihat besarnya nilai r tabel.

Sehingga dapat ditentukan validitas suatu variabel jika $\alpha_{sig} < 0,05$ dan $r \text{ hitung} > r \text{ tabel}$ maka dikatakan valid dan apabila nilai $\alpha_{sig} > 0,05$ dan $r \text{ hitung} < r \text{ tabel}$ maka dapat dikatakan tidak valid. Adapun jumlah sampel pada penelitian ini adalah 30 dengan pendekatan tingkat kesalahan 5%, sehingga diperoleh r tabel sebesar 0,361. Maka didapatkan hasil pengujian validitas probabilitas dan dampak terjadinya risiko sebagai berikut.

Tabel 3. Keputusan hasil uji validitas mengenai probabilitas terjadinya faktor risiko

No	Item	R Tabel	R Hitung	Keputusan
1	Tidak tepat dalam menghitung biaya tak terduga	0,361	0,574	VALID
2	Lingkungan sosial politik yang tidak stabil	0,361	0,562	VALID
3	Terjadinya bencana alam	0,361	0,405	VALID
4	Respon dari masyarakat sekitar yang kurang mendukung adanya pembebasan lahan	0,361	0,490	VALID
5	Terdapat bidang tanah yang menyulitkan (Enclave)	0,361	0,586	VALID
6	Harga tanah yang semakin naik dikarenakan pembebasan lahan secara bertahap	0,361	0,586	VALID

7	Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah	0,361	0,586	VALID
8	Status kepemilikan atas tanah tidak jelas	0,361	0,437	VALID
9	Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan	0,361	0,437	VALID
10	Terdapat Terjadinya keributan antar ahli waris	0,361	0,566	VALID
11	Terdapat permasalahan sertifikat ganda	0,361	0,550	VALID
12	Musyawah & Negosiasi yang memerlukan waktu lama	0,361	0,741	VALID
13	Pembebasan bangunan liar diarea calon perumahan	0,361	0,622	VALID
14	Pungutan liar dari masyarakat pada saat pelaksanaan pembebasan lahan	0,361	0,431	VALID
15	Ketidakpastian suku bunga pinjaman di bank	0,361	0,499	VALID
16	Tingginya biaya balik nama lahan	0,361	0,722	VALID
17	Terhambat birokrasi pengurusan perijinan	0,361	0,544	VALID
18	Diperlukan perubahan status zona lahan dari zona hijau ke zona kuning(pemukiman)	0,361	0,544	VALID
19	Perubahan aturan dari pemerintah mengenai pembebasan lahan	0,361	0,528	VALID
20	Menggunakan Surveyor	0,361	0,586	VALID
21	Pembuatan akta di notaris	0,361	0,436	VALID

Dari pengujian uji validitas di dapatkan hasil r tabel sebesar 0,361 di dapatkan dari tabel hubungan antara tingkat signifikansi dengan jumlah responden. Kriteria pengujian yang digunakan adalah apabila nilai r hitung lebih besar daripada r tabel maka item tersebut dinyatakan valid.

Berdasarkan hasil uji validitas mengenai identifikasi faktor risiko pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan, didapatkan 21 item yang valid. Karena semua item dinyatakan valid maka presentase item yang valid mencapai 100%.

3.3.2 Pengujian Reliabilitas

Uji reliabilitas dilakukan untuk melihat konsistensi item faktor faktor risiko Ketika dilakukan secara berulang-ulang. Berdasarkan dari pengujian validitas mengenai faktor risiko - risiko, berikut ini Tabel Uji Reliabilitas Probabilitas Terjadinya Risiko Penyebab Pembengkakan Biaya.

Tabel 4. Nilai Alpha Uji Reliabilitas mengenai Probabilitas Faktor risiko penyebab pembengkakan biaya

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.880	21

Dari hasil uji reliabilitas didapatkan nilai cronbach alpha sebesar 0,880 dengan demikian item-item yang dibahas sangat reliabel,

3.4 Hasil Kuesioner

Dari hasil uji instrument dinyatakan valid dan reliabel mengenai apa saja faktor-faktor risiko atau kendala tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan dilakukan penyebaran kuesioner kepada 30 developer di kota surakarta.

Hasil kuesioner yang dimasukkan ke dalam tabel tersebut berupa poin yang diisi oleh pihak developer dari setiap faktor-faktor risiko atau kendala pembebasan lahan perumahan di Kota Surakarta. Poin tersebut diisi sesuai pengalaman dan pendapat pribadi masing-masing developer dalam melaksanakan pembebasan lahan perumahan.

Semakin besar poin yang diisi artinya semakin setuju pihak developer tersebut dengan faktor-faktor risiko yang dimaksud dan sebaliknya. Selanjutnya didapatkan nilai rata-rata Faktor Risiko Pembengkakan Biaya Tahap Pembebasan Lahan.

Tabel 5. Hasil Rata-rata Faktor Risiko Pembengkakan Biaya Tahap Pembebasan Lahan

NO	Faktor - Faktor Risiko	Nilai Rata - Rata
1	Terhambat birokrasi pengurusan perijinan	4,00
2	Diperlukan perubahan status zona lahan dari zona hijau ke zona kuning	3,87
3	Tingginya biaya pembuatan akta tanah	3,87
4	Musyawah & Negosiasi yang memerlukan waktu lama	3,83
5	Perubahan aturan dari pemerintah mengenai pembebasan lahan	3,77
6	Pembebasan bangunan liar diarea calon perumahan	3,77
7	Harga tanah yang semakin naik dikarenakan pembebasan lahan secara bertahap	3,70
8	Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah	3,70
9	Tingginya biaya balik nama lahan	3,67
10	Status kepemilikan atas tanah tidak jelas	3,63
11	Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan	3,63
12	Terjadinya keributan antar ahli waris	3,63
13	Menggunakan Surveyor	3,63
14	Respon dari masyarakat sekitar yang kurang mendukung adanya pembebasan lahan	3,60
15	Pungutan liar dari masyarakat pada saat pelaksanaan pembebasan lahan	3,53
16	Terjadinya bencana alam	3,53
17	Terdapat bidang tanah yang menyulitkan (Enclave)	3,47
18	Ketidakpastian suku bunga pinjaman di bank	3,43

19	Tidak tepat dalam menghitung biaya tak terduga	3,43
20	Lingkungan sosial politik yang tidak stabil	3,27
21	Terdapat permasalahan sertifikat ganda	3,23

3.5 Analisis Faktor Risiko Dominan

Tahap menentukan dan menjelaskan faktor-faktor risiko apa saja yang paling dominan dari semua faktor-faktor risiko yang telah diidentifikasi. Setelah semua data hasil pengisian kuesioner oleh developer diperoleh, kemudian menentukan faktor-faktor risiko dominan berdasarkan rata-rata poin dari setiap faktor-faktor risiko.

Rata-rata poin tersebut diurutkan atau diranking dari rata-rata poin yang terbesar sampai yang terkecil. Hal tersebut dilakukan agar memudahkan dalam menentukan faktor-faktor risiko yang dominan, dengan cara mengeliminasi rata-rata poin yang di bawah standar untuk dikategorikan sebagai faktor-faktor risiko dominan.

Metode *Cut Off Point* merupakan salah satu metode untuk mengidentifikasi kriteria yang relevan yang dilakukan oleh para responden dalam menilai setiap kriteria dengan menggunakan skala. Perhitungan nilai *cut off* menggunakan menurut Winnie Septiani, 2019 dengan Rumus:

$$\begin{aligned} \text{Nilai Cut off point} &= (\text{maximum score} + \text{minimum score}) / 2 \\ &= (4,00 + 3,23) / 2 \\ &= 3,615 \end{aligned}$$

Jadi faktor risiko dengan nilai rata-rata $X > 3,615$ dikategorikan sebagai faktor “dominan”, $X \leq 3,615$ dikategorikan faktor “kurang dominan” seperti yang disajikan pada tabel V.5 Faktor – Fator Risiko Dominan.

Tabel 6. Hasil Faktor- Faktor Risiko Dominan

NO	Faktor - Faktor Risiko Dominan	Nilai Rata - Rata
1	Terhambat birokrasi pengurusan perijinan	4,00
2	Diperlukan perubahan status zona lahan dari zona hijau ke zona kuning	3,87
3	Tingginya biaya pembuatan akta tanah	3,87
4	Musyawah & Negosiasi yang memerlukan waktu lama	3,83
5	Perubahan aturan dari pemerintah mengenai pembebasan lahan	3,77
6	Pembebasan bangunan liar diarea calon perumahan	3,77
7	Harga tanah yang semakin naik dikarenakan pembebasan lahan secara bertahap	3,70
8	Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah	3,70
9	Tingginya biaya balik nama lahan	3,67
10	Status kepemilikan atas tanah tidak jelas	3,63

11	Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan	3,63
12	Terjadinya keributan antar ahli waris	3,63
13	Menggunakan Surveyor	3,63

Syarat agar variabel faktor-faktor risiko bisa masuk atau dikategorikan sebagai faktor-faktor risiko dominan apabila rata-rata poin yang didapatkan lebih atau sama dengan 3,615. Variabel faktor-faktor risiko dengan rata-rata poin di bawah 3,615 maka akan dieliminasi atau tidak masuk kategori faktor-faktor risiko dominan. Setelah proses mengeliminasi faktor-faktor risiko yang tidak dominan dan sudah didapatkan yang dominan, selanjutnya membuat ranking dari faktor-faktor risiko yang dominan berdasarkan rata-rata poin yang terbesar sampai yang terkecil.

4. PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, mengenai faktor risiko penyebab terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di Kota Surakarta, dapat disimpulkan sebagai berikut, Faktor – faktor risiko penyebab pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di Kota Surakarta teridentifikasi dari hasil studi literatur, wawancara, dan kuesioner kepada 30 responden terdapat 21 faktor – faktor risiko penyebab pembengkakan biaya. Faktor – faktor risiko dominan penyebab terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di Kota Surakarta selanjutnya dicari faktor – faktor risiko yang paling dominan. Didapatkan 13 faktor – faktor risiko dominan dari total 21 faktor – faktor risiko yang teridentifikasi, diantaranya sebagai berikut :Terhambat birokrasi pengurusan perijinan, Perubahan zona LSD ke pemukiman, tingginya biaya pembuatan akta tanah, musyawarah & Negosiasi yang memerlukan waktu lama, perubahan aturan dari pemerintah mengenai pembebasan lahan, pembebasan bangunan liar di area calon perumahan, harga tanah yang semakin naik, pemalsuan dokumen kepemilikan tanah, tingginya biaya balik nama lahan, Status kepemilikan atas tanah tidak jelas, lambat nya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan, terjadinya keributan antar ahli waris, menggunakan Surveyor.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis diatas, maka saran yang dapat disampaikan sebagai berikut, Untuk pihak developer di Kota Surakarta dalam melaksanakan proyek pembangunan perumahan khususnya pada tahap pembebasan lahan, hendaknya agar mempersiapkan segala sesuatu pada saat akan membebaskan lahan. Semua harus dipersiapkan dengan baik, teliti dan terencana. Persiapan tersebut bertujuan untuk meminimalisir faktor – faktor risiko pembebasan lahan, sehingga proses pembebasan lahan bisa berjalan lancar. Pihak Pemerintah Daerah Kota Surakarta selaku pembuat kebijakan yang mengatur tentang proses pembebasan lahan, untuk lebih bijak dalam membuat peraturan agar memudahkan pihak – pihak yang menjalankan peraturan tersebut. Pihak terkait lainnya selaku perangkat yang mengatur serta menjalankan sistem dalam proses pembebasan

lahan, untuk lebih profesional dan bertanggung jawab agar memudahkan pihak developer dalam mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan proses pembebasan lahan seperti perizinan, pendokumentasian, administrasi, dan lain sebagainya. Untuk peneliti selanjutnya yang akan menggunakan tema faktor resiko penyebab terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan bisa mengkaji lebih banyak faktor lain yang akan berpengaruh lebih besar dalam pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan. Bisa juga dengan membandingkan dua daerah yang akan diteliti agar bisa menemukan keunikannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Amalia, M., & Malihah, E. (2016). Konflik Pembebasan Lahan Pembangunan Bendungan Jati Gede di Desa Wado. *Jurnal Pendidikan Sosiologi*, 6(2).
- Arikunto, S. (2013). *Metodologi Penelitian Statistika dan Terapan*. Yogyakarta: Edisi Ke-2, Rineka Cipta.
- Bachtiar, Iwan, & Rodhi, N. (2018). Analisis Resiko Proyek Pembangunan Perumahan Bumi Damai Regency di Kec. Danderkab. Bojonegoro. *De'Teksi-Jurnal Teknik Sipil Unigro*, 3(1), 27-38.
- Creswell. (2009). Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed. In *Pustaka Pelajar*.
- Danso, H., & Manu, D. (2013). High cost of materials and land acquisition problems in the construction industry in Ghana. *International Journal of Research in Engineering & Applied Sciences*, 3(3), 18-33.
- Ervianto, W. I. (2011). *Manajemen Proyek Konstruksi. Edisi-Revisi*. Yogyakarta: Andi.
- Esther O. Thontteh, M. T. (2020). Kendala Pengembangan Tanah dan Pembangunan Perumahan Pengembang di Wilayah Lingkungan Lagos. *Jurnal University of Lagos*.
- Indarto, K., & Rahayu, S. (2015). Dampak Bangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial dan Ekonomi Masyarakat Sekitar di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang. *Jurnal Teknik PWK*, 4(3), 428-439.
- Kingsley. (2016). Meningkatkan Pembebasan Lahan untuk Pengembangan Perumahan Individu di Nigeria. *Alli University*.
- Muhsin, N. (2019). Implementasi Kebijakan Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Kota Tangerang (Doctoral dissertation, Faculty of Social and Political Sciences).
- Owoeye. (2015). Urban Land Acquisition for Sustainable Housing Delivery in Akure, Nigeria. *Jurnal Internasional Masyarakat Berkembang Federal University of Technology*.
<https://doi.org/10.11634/216817831504641>
- Risandi. (2017). Analisis Faktor-Faktor Pembengkakan Biaya (Cost Overrun) Yang Berpengaruh Terhadap Ketidakpastian Biaya (Contingency Cost) Pada Proyek Konstruksi Di Kabupaten Aceh Besar. *Jurnal Teknik Sipil Universitas Syiah Kuala*, 1(2), 317-328.
<https://jurnal.usk.ac.id/JTS/article/view/9909/785>
- Septanaya, I., & Ariastita, P. (2012). Model Perkembangan Perumahan di Wilayah Peri Urban Kota Surabaya (Study Kasus: Kabupaten Sidoarjo). *Jurnal Teknik ITS*, 1(1).
- Setioko, B. (2013). Konsep Kearifan Lokal Pada Pertumbuhan Kawasan Pinggiran Kota. *13*, 89-94.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.

Wibisono, P., & Harun, S. H. (2018). Pengaruh Konversi Lahan Pertanian Menjadi Perindustrian Terhadap Sumber Daya Air Tanah di Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo. *Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta.*

Zhu, J., Xu, Q., & et al. (2018). Land-Acquisition and Resettlement (LAR) Conflicts: A Perspective of Spatial Injustice of Urban Public Resources Allocation. *Sustainability, 10(3), 884.*

