

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

Tugas Akhir

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh

Gelar Derajat Sarjana (S-1) Teknik Sipil



Oleh:

ROCHMAD ALHAKIM

D100 180 011

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2023

LEMBAR PENGESAHAN

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

Tugas Akhir

Diajukan dan dipertahankan pada Ujian Pendadaran
Tugas Akhir di hadapan Dewan Penguji
Pada tanggal : 5 Mei 2023

Diajukan oleh :

Rochmad Alhakim
NIM D100180011

Susunan Dewan Penguji
Dosen Pembimbing


Budi Priyanto S.T., M.T.
NIDN : 0608116701

Dosen Penguji I

Dosen Penguji II


Nurul Hidayati, S.T., M.T., Ph.D.
NIDN: 0609057102


Tsulis Iqbal K.A., S.T., M.Sc.
NIDN : 0616039601

Tugas akhir ini diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk mencapai derajat sarjana S-1 Teknik Sipil

Surakarta, 5 Mei 2023

Dekan Fakultas Teknik



I. Sa. Supatijono, MT., PhD.
NIDN: 060126302

Kepala Program Studi Teknik Sipil



Mochamad Solikm, ST., MT., PhD.
NIDN: 0617127201

LEMBAR PERSETUJUAN

Tugas akhir yang berjudul “**Analisis Faktor Risiko Penyebab Terjadinya Pembengkakan Biaya Tahap Pembebasan Lahan Pada Pengembangan Perumahan Di Kota Surakarta**” telah disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir dan diterima untuk memenuhi Sebagian persyaratan memperoleh gelar Sarjana S-1 pada Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Dipersiapkan oleh :

Nama : Rochmad Alhakim

NIM : D 100 180 011

Disetujui pada :

Hari : Jum'at

Tanggal : 17 Februari 2023

Pembimbing



Budi Privanto S.T.,M.T.

NIK : 736

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rochmad Alhakim

NIM : D 100 180 011

Fakultas/ Jurusan : Teknik Sipil / Teknik

Judul : ANALISIS FAKTOR RISIKO PENYEBAB
TERJADINYA PEMBENGKAKAN BIAYA TAHAP
PEMBEBASAN LAHAN PADA PENGEMBANGAN
PERUMAHAN DI KOTA SURAKARTA

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya buat dan serahkan ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya. Apabila kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh dan sanksi lain sesuai peraturan yang berlaku di Jurusan Teknik Sipil fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Demikian pernyataan ini kami buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Surakarta, 2 Januari 2023
Yang membuat pernyataan



Rochmad Alhakim
D100180011

MOTTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai dari suatu urusan, kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap”

Q.S. Al-Insyirah, 6-8.

"Berpikirlah sebelum menentukan suatu ketetapan, atur strategi sebelum menyerang, dan musyawarahkan dahulu sebelum melangkah maju ke depan."

Imam Syafi'i.

“Kekuatan tidak datang dari kemampuan fizikal, tetapi ianya datang dari semangat yang tidak pernah mengalah”

Mahatma Gandhi.

“Kebanyakan orang merasa sukses itu adalah hasil jerih payah diri sendiri, tanpa campur tangan Tuhan. Mengingat Tuhan adalah sebagai ibadah vertikal dan menolong sesama sebagai ibadah horizontal”

Bob Sadino.

PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Analisis Faktor Risiko Penyebab Terjadinya Pembengkakan Biaya Tahap Pembebasan Lahan Pada Pengembangan Perumahan Di Kota Surakarta”. Tugas Akhir ini ditulis dalam rangka untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai derajat Sarjana S1 pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Sholawat dan salam penulis selalu dipanjatkan kepada Rasulullah SAW dengan selesainya Tugas Akhir ini. Proses perjalanan yang panjang untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini tidaklah mudah, banyak sekali halangan dan rintangan yang penulis hadapi dalam mengerjakan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini dapat terlaksana dengan baik berkat bantuan semua pihak. Oleh karena itu, sudah semestinya penulis dengan segenap kerendahan hati mengucapkan terimakasih kepada :

1. Terima kasih dan bersyukur kepada Allah SWT dan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW
2. Orang tua dan segenap keluarga penulis yang telah memberikan semangat, motivasi, kasih sayang, dan pengorbanan tak terhingga serta doa yang terus mengalir kepada penulis
3. Bapak Prof. Dr. Sofyan Anif, M.Si. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta
4. Bapak Rois Fatoni, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta
5. Bapak Anto Budi Listyawan, S.T., M.Sc. selaku Kaprodi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta
6. Bapak Budi Priyanto, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan bimbingan dengan sabar dan ikhlas serta arahan selama masa penulisan tugas akhir sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik

7. Ibu Nurul Hidayati, S.T., M.T., Ph.D. selaku Dosen Penguji I yang telah meluangkan waktunya untuk menguji penulis, memberikan masukan kepada penulis sehingga tugas akhir ini bisa diselesaikan dengan baik
8. Bapak Tsulis Iqbal K.A., S.T., M.Sc. selaku Dosen Penguji II yang telah meluangkan waktunya untuk menguji penulis, memberikan masukan kepada penulis sehingga tugas akhir ini bisa diselesaikan dengan baik
9. Bapak Muhammad Ali Rofiq, S.ST., M.T. selaku Dosen Pembimbing Akademik
10. Developer Perumahan di Kota Surakarta yang telah bersedia untuk melakukan wawancara dan pengisian kuesioner guna menunjang penelitian
11. Teman-teman seperjuangan Teknik Sipil 2018 dan Sahabat-sahabat penulis yang telah membantu memberikan semangat dalam penelitian ini hingga selesai dengan lancar
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir baik secara langsung maupun tidak langsung.

Semoga segala bantuan dan kebaikan tersebut dilimpahkan balasan dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa, dalam penulisan tugas akhir ini masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahan, baik dari segi penyajian, maupun segi materi. Oleh karenanya, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan saran serta kritik yang bersifat membangun dari berbagai pihak, sehingga akan memberikan suatu informasi yang berguna bagi ilmu pengetahuan. Penulis berharap tugas akhir ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan maupun wawasan bagi pembaca. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada kita semua dan semoga doa yang telah diberikan mendapatkan berkah dari Allah SWT.

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	4
2. Keaslian Penelitian.....	4
B. Tujuan dan Manfaat	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Manfaat Penelitian	6
C. Batasan Masalah.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
BAB III LANDASAN TEORI.....	14
A. Pengembang (Developer).....	14
B. Perumahan.....	15
C. Pembebasan Lahan	16
D. Pembengkakan Biaya	17

E. Manajemen Risiko	17
F. SPSS	18
G. Faktor Risiko	18
H. Skala Likert	19
I. Metode Cut Off Point	19
BAB IV METODE PENELITIAN	20
A. Jenis Penelitian.....	20
B. Populasi dan Sampel	20
C. Data	21
D. Analisis Data	25
E. Tahapan Penelitian	25
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	29
A. Studi Literatur	29
B. Wawancara	31
C. Pengujian Instrumen Penelitian.....	32
D. Hasil Kuesioner	35
E. Analisis Faktor Risiko Dominan	36
BAB VI PENUTUP	42
A. Kesimpulan	42
B. Saran.....	43
DAFTAR PUSTAKA	44
LAMPIRAN	49

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Penelitian Terdahulu Terkait Penelitian Penulis dengan Penelitian Sebelumnya	4
Tabel IV.1 Distribusi Nilai r Tabel	23
Tabel IV.2 Skala Alpha Cornbach's	24
Tabel IV.3 Nilai jawaban skala likert	25
Tabel V.1 Hasil Studi Literatur	30
Tabel V.2 Keputusan hasil uji validitas mengenai probabilitas terjadinya faktor risiko	32
Tabel V.3 Nilai Alpha Uji Reliabilitas mengenai Probabilitas Faktor risiko penyebab pembengkakan biaya	34
Tabel V.4 Hasil Rata-rata Faktor Risiko Pembengkakan Biaya Tahap Pembebasan Lahan	35
Tabel V.5 Hasil Faktor- Faktor Risiko Dominan.....	37

DAFTAR GAMBAR

Gambar IV. 1 Bagan Alir Tahap-Tahap Penelitian.....	28
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Tabel Daftar Responden Penelitian	50
Lampiran 2. Hasil Penelitian.....	52
Lampiran 3. Kuesioner Penelitian.....	58

**ANALISIS FAKTOR RISIKO PENYEBAB TERJADINYA
PEMBENGGAKAN BIAYA TAHAP PEMBEBASAN LAHAN PADA
PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KOTA 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 didapatkan 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