

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota adalah wilayah dengan sumber daya yang tersedia dalam jumlah sangat besar. Pertumbuhan ekonomi melesat cepat, pekerjaan dan berbagai layanan disediakan. Peningkatan yang cepat dan pertumbuhan populasi yang besar, perkotaan menyebabkan krisis rumah yang akan berdampak pada pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat (Sunarti dkk, 2018). Pertumbuhan kota yang cepat yang dihasilkan dari ekspansi cepat di inti kota dan munculnya urban sprawl dari tahun 1970-an dan 1980-an telah menyebabkan banyak masalah dan tantangan di kota-kota (Markatouli dkk, 2018).

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.

Konflik yang akan terjadi dalam proses pembebasan lahan diantaranya pengembang dengan masyarakat yang terkena dampak, maupun sesama masyarakat yang dipicu oleh kecemburuan sosial. Faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya konflik dalam hal pembebasan lahan adalah adanya perbedaan pendapat pada individu di dalam lingkungan masyarakat (Amalia, 2006). Beberapa perbedaan pendapat yang terjadi diantaranya perbedaan pola pikir, karakteristik, serta kemampuan individu dalam menanggapi proses pembebasan lahan. Sebenarnya akar dari timbulnya konflik yang terjadi pada pembebasan lahan adalah hubungan sosial yang terjadi di masyarakat dan ekonomi masyarakat sekitar.

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 beberapa 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.

Berhasil tidaknya suatu proyek konstruksi tergantung pada efektifitas pengelolaan sumber daya (Erviyanto, 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*). Pembengkakan biaya pada tahap pelaksanaan suatu proyek yang sedang berlangsung sangat bergantung pada estimasi anggaran biaya, perencanaan, koordinasi dan pengendalian dari kontraktor.

Terdapat beberapa permasalahan pengembangan perumahan di kota Surakarta yang telah mampu memberikan gagasan untuk melakukan penelitian tentang analisis faktor risiko penyebab terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di kota Surakarta. Tujuan melakukan penelitian ini yaitu untuk menganalisa faktor risiko penyebab terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan dan menganalisa faktor risiko dominan. Saat penelitian ini diselesaikan penulis diharapkan penelitian ini bermanfaat dan dapat digunakan sebagai bahan kajian untuk penelitian selanjutnya, dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan terkait dan dapat digunakan untuk memperdalam ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan ilmu manajemen.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang berkaitan adalah :

- a. Faktor risiko apa saja yang menyebabkan terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di kota surakarta. ?
- b. Apa saja faktor risiko dominan yang menyebabkan terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di Kota Surakarta?

2. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul “**Analisis Faktor Risiko Penyebab Terjadinya Pembengkakan Biaya Tahap Pembebasan Lahan Pada Pengembangan Perumahan di Kota Surakarta**”, merupakan hasil karya tulis saya sendiri, namun ada beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan diantaranya oleh (Remi, 2017), (Islamiyah & Legowo, 2020), (Tjakra, 2011), (Bachtiar dkk, 2018).

Berikut beberapa penelitian sejenis tentang faktor risiko penyebab terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan yang pernah dilakukan sebelumnya seperti di bawah ini :

Tabel I.1 Penelitian Terdahulu Terkait Penelitian Penulis dengan Penelitian Sebelumnya

Peneliti	Tujuan	Persamaan	Perbedaan
Remi (2017) dengan judul Kajian Faktor Penyebab <i>Cost Overrun</i> Pada Proyek Konstruksi Gedung. Konstruksi Gedung.”	Mengidentifikasi faktor – faktor <i>cost overrun</i> .	Faktor dominan penyebab <i>cost overrun</i>	Penulis tidak meninjau upaya mitigasi terhadap faktor dominan

<p>Islamiyah & Legowo (2020) dengan judul Pilihan Rasional Dalam Proses Pembebasan Lahan Pertanian/Sawah Untuk Pembangunan Perumahan Di Desa Lebo Sidoarjo.</p>	<p>Mengetahui kondisi ekonomi sosial masyarakat pemilik lahan, proses pembebasan lahan dan pilihan rasional pihak/aktor yang terlibat dalam proses pembebasan lahan</p>	<p>Proses dalam pembebasan lahan</p>	<p>Penulis tidak menggunakan tiga unsur utama rational choice milik Coleman</p>
<p>Tjakra (2011) Analisis Risiko Pada Proyek Konstruksi Perumahan Di Kota Manado”</p>	<p>Mengidentifikasi resiko – resiko yang terjadi pada saat pelaksanaan konstruksi perumahan, dan menganalisis resiko – resiko apa yang paling berpengaruh pada kegagalan proyek.</p>	<p>Risiko yang terjadi selama proses konstruksi perumahan</p>	<p>Identifikasi resiko berdasarkan kejadian yang menggunakan Analisis Komponen Utama (<i>Principal Component Analyst</i>)</p>
<p>Bachtiar dkk (2018) dengan judul “Analisis Risiko Proyek Pembangunan Perumahan Bumi Damai Regency di Kec.Dander kab. Bojonegoro.”</p>	<p>Mengidentifikasi risiko yang dihadapi, menganalisis, mengukur dan menentukan besarnya risiko dalam proses pembangunan perumahan.</p>	<p>Terbatasnya ketersediaan lahan dan meningkatnya permintaan kebutuhan tempat tinggal.</p>	<p>Melakukan analisa data risiko yang diperoleh dengan cara matrik berdasarkan PMI 2008</p>

B. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah

- a. Menganalisa faktor risiko penyebab terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di kota surakarta.
- b. Menganalisa faktor risiko dominan yang menyebabkan terjadinya pembengkakan biaya tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di kota surakarta.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Dapat digunakan sebagai bahan kajian untuk penelitian selanjutnya.
- b. Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan yang berkaitan dalam hal ini *developer*/pengembang untuk pengambilan kebijakan pelaksanaan proyek.
- c. Dapat memperdalam ilmu pengetahuan berkaitan tentang ilmu manajemen.

C. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini :

- a. Lokasi penelitian di wilayah Kota Surakarta.
- b. Responden dalam penelitian ini adalah pengembang perumahan dan notaris yang sedang / pernah melakukan pembebasan lahan tahap pengembangan perumahan di wilayah Kota Surakarta.
- c. Jumlah sampel yang terdiri dari 30 sampel sebagai responden.
- d. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode campuran (kualitatif dan kuantitatif).