

## **ANALISIS FAKTOR RISIKO TAHAP PEMBEBASAN LAHAN PADA PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KABUPATEN BOYOLALI**

**Aditya Nugraha, Budi Priyanto**

Program Studi Teknik Sipil, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Sukoharjo, Jawa Tengah

\*Email: D100200202@student.ums.ac.id

### **Abstrak**

Kebutuhan akan rumah tinggal mengalami peningkatan seiring meningkatnya jumlah penduduk, peningkatan kebutuhan perumahan tentu dimanfaatkan oleh pengembang dan pelaku konstruksi lainnya untuk membangun perumahan, Dengan adanya peningkatan akan kebutuhan perumahan maka memerlukan lahan yang cukup untuk membangun perumahan. Langkah-langkah yang dapat diambil yaitu dengan pembebasan lahan, dalam membebaskan lahan tentu terdapat kendala yang akan dihadapi. Penelitian ini bertujuan untuk mengkategorikan risiko tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali. Metode yang digunakan adalah kualitatif dan kuantitatif. Uji instrumen penelitian menggunakan SPSS. Analisa data menggunakan ISO 31000 untuk menentukan kategori risiko. Berdasarkan hasil analisis tersebut mendapatkan 17 faktor risiko tahap pembebasan lahan dan 15 antaranya masuk dalam kategori risiko tinggi, 3 di antaranya adalah tingginya biaya balik nama mendapatkan nilai R paling tinggi sebesar 10,65, terhambat birokrasi pengurusan perizinan dengan nilai R 10,24, Inkonsisten dalam membuat kebijakan (perubahan kebijakan/aturan dari pemerintah) dengan nilai R sebesar 10,13.

**Kata kunci:** *developer*, pembebasan lahan, perumahan

### **Abstract**

*The need for housing has increased as the population increases, the increase in housing needs is certainly utilized by developers and other construction actors to build housing, with an increase in housing needs, it requires sufficient land to build housing. The steps that can be taken are land acquisition, in acquiring land there are certainly obstacles that will be faced. This study aims to categorize the risk of land acquisition stage in housing development in Boyolali Regency. The methods used are quantitative and quantitative. Test the research instrument using SPSS. Data analysis uses ISO 31000 to determine risk categories. Based on the results of the analysis, there were 17 risk factors in the land acquisition stage and 15 of them were in the high risk category, 3 of which were the high cost of transferring the name getting the highest R value of 10.65, bureaucratic obstruction in licensing with an R value of 10.24, inconsistency in making policies (changes in policies / regulations from the government) with an R value of 10.13.*

**Keywords:** *developer*, housing, land acquisition

## **1. PENDAHULUAN**

Kebutuhan hunian atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi kehidupan setiap orang, dimana setiap manusia akan berusaha untuk memenuhinya dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang dimiliki (Yudhosodo, 1991). Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan.

Jumlah penduduk Indonesia yang semakin bertambah seperti di Kabupaten Boyolali, tercatat di Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2020 total penduduk mencapai 1.062.713 jiwa dengan kepadatan penduduk 1047 jiwa/km<sup>2</sup> dengan tingkat pertumbuhan 1,29% dari tahun sebelumnya. Meningkatnya pertumbuhan penduduk maka kebutuhan akan rumah meningkat.

Disamping pertumbuhan penduduk, faktor yang meningkatkan besarnya permintaan akan rumah adalah Backlog dan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH). Angka *backlog* di Kabupaten Boyolali ditinjau dari sisi kepemilikan dan penghunian. Pada tahun 2023 angka *backlog* di Boyolali menurut (RP3KP, 2024) mencapai 17.221. Tercatat di Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2021 Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Kabupaten Boyolali pada tahun 2021 mencapai 36.708 unit.

Meningkatnya permintaan akan perumahan tentu kebutuhan lahan juga meningkat, keterbatasan lahan ini menjadi kendala bagi para pengembang (*developer*) yang akan membangun proyeknya. Masalah lahan ini menjadi penyebab terjadinya molor bahkan pembangunan bisa mengalami kegagalan, tentu masalah tersebut

menjadi beban para pengembang (*developer*). Keterbatasan lahan bisa diatasi dengan pembebasan lahan atau disebut alih fungsi lahan. Tetapi pemilik lahan biasanya menentukan harga ganti rugi yang tinggi dimana semakin strategis lahan maka harga ganti rugi yang diminta semakin tinggi. Contohnya pembebasan lahan di Boyolali pada pembangunan jalan tol Solo-Jogja menghabiskan uang ganti rugi sebesar Rp. 986 miliar.

Dalam proses pembebasan lahan melibatkan faktor-faktor yang mempengaruhi proses tersebut, terjadinya konflik antara pengembang dengan masyarakat yang terdampak maupun sesama masyarakat yang memiliki sudut pandang berbeda serta respon negatif dari masyarakat terhadap pembebasan lahan. Adanya kendala lingkungan, peraturan ketat, dan regulasi pemerintah dapat menjadi kendala pengembang (*developer*) dalam pembebasan lahan. Sebenarnya penyebab terjadinya konflik pada pembebasan lahan adalah hubungan sosial, hukum dan ekonomi masyarakat sekitar.

Dalam pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali terdapat beberapa permasalahan, sehingga memberikan ide untuk melakukan penelitian tentang analisis faktor risiko tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor risiko tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan dan menganalisa kategori risiko pada tiap risiko yang ada pada tahap pembebasan lahan. Setelah selesainya penelitian ini, penulis berharap semoga penelitian ini bermanfaat dan dapat dijadikan sebagai bahan edukasi untuk penelitian selanjutnya, dapat digunakan sebagai pertimbangan perusahaan (*developer*) dan dapat digunakan untuk mendalami pengetahuan tentang ilmu manajemen.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian campuran, yaitu menggabungkan metode kualitatif dan kuantitatif dengan pendekatan ISO 31000. Metode kualitatif diterapkan untuk mengidentifikasi faktor risiko tahap pembebasan lahan melalui studi literatur, wawancara dan penyebaran kuesioner. Metode kuantitatif digunakan untuk mengkategorikan faktor risiko dimana nantinya faktor risiko masuk dalam kategori sangat tinggi, tinggi, sedang dan rendah.

### 2.1. Sampel

Penelitian ini menggunakan metode pengambilan sampel dengan purposive sampling, karena jumlah populasi tidak diketahui, penentuan jumlah sampel pada penelitian ini (Sugiono, 2018) menyarankan tentang jumlah sampel untuk penelitian sebagai berikut : Ukuran sampel yang layak dalam penelitian adalah antara 30 sampai dengan 500, maka pada penelitian ini jumlah sampel sebanyak 30 sampel. Dengan jumlah 30 responden yang terdiri dari beberapa *developer* perumahan maupun kontraktor perumahan yang pernah melakukan pembebasan lahan,

### 2.2. Pengumpulan data

Pada penelitian ini data didapatkan dari studi literatur, wawancara dan penyebaran kuesioner kepada 30 responden yang ada di Kabupaten Boyolali.

### 2.3. Uji instrumen penelitian

Instrumen diuji validitas dan reliabilitasnya menggunakan bantuan program aplikasi SPSS versi 27.0. untuk memastikan data yang dikumpulkan valid dan *reliable*.

### 2.4. Analisis data

Setelah melakukan identifikasi risiko kemudian dilakukan penilaian risiko dengan metode yang sistematis. Suatu peristiwa yang kecil kemungkinannya terjadi hingga peristiwa yang selalu terjadi akan dinilai dari skala probabilitas. Dalam proses penilaian sangat penting untuk membuat tebakan terbaik agar dapat diprioritaskan dengan benar. Peneliti menggunakan indeks rata-rata dari ISO 31000 (Tabel 1 dan 2) untuk mengetahui pendapat para ahli dalam menilai probabilitas dan dampak dari setiap faktor risiko.

Tabel 1. Indeks penting *relative*

Skala Konsekuensi	Skala Probabilitas				
	Jarang Sekali	Kecil Kemungkinan	Mungkin	Mungkin Terjadi	Hampir Pasti
Parah	5	10	15	20	25
Mayor	4	8	12	16	20
Sedang	3	6	9	12	15
Kecil	2	4	6	8	10
Dapat Diabaikan	1	2	3	4	5

Sumber: ISO 31000

Tabel 2. Kategori risiko

Kategori Risiko	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Tinggi
Indeks Penting	1.00 – 4.00	4.01 – 8.00	8.01 – 12.00	>12

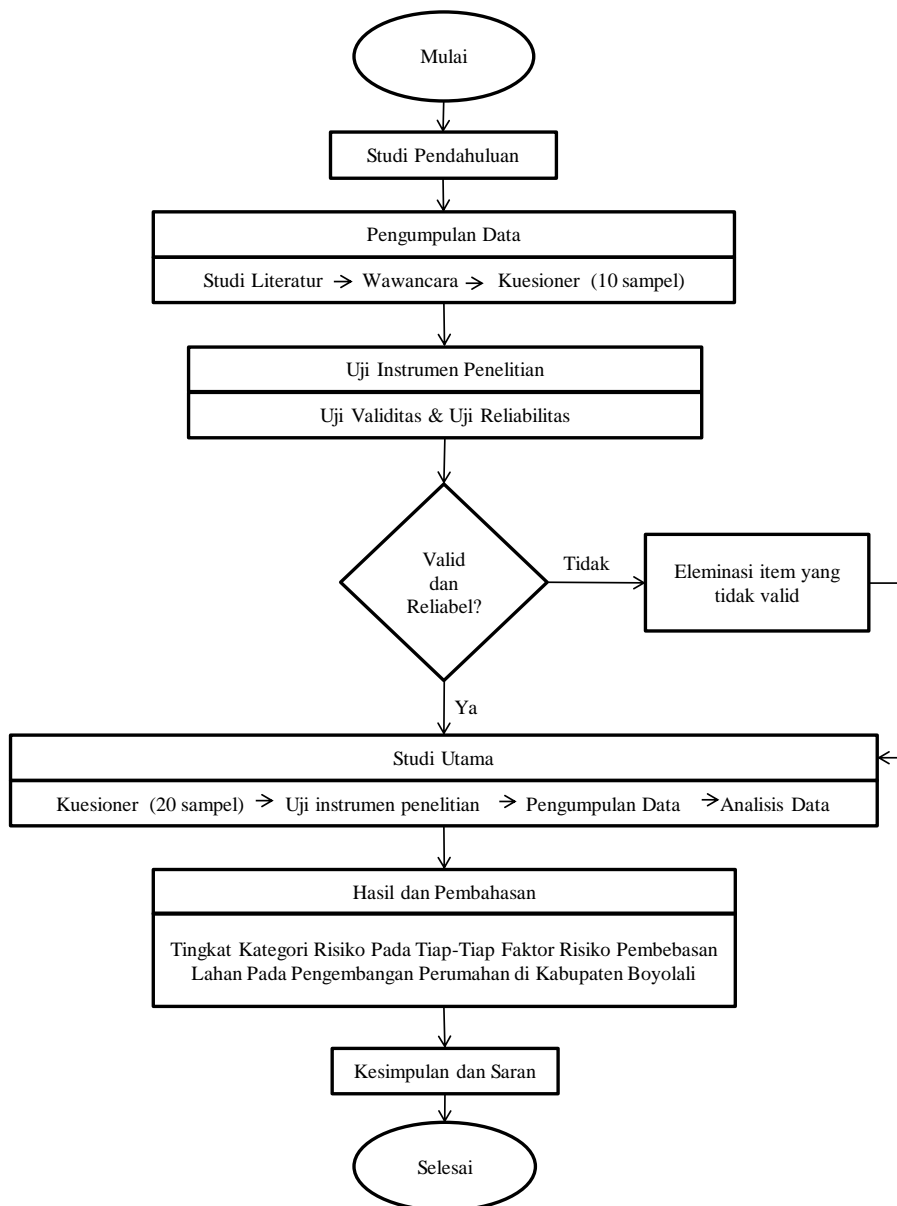
Sumber: ISO 31000

Tingkat risiko sebanding dengan masing-masing dua komponen (konsekuensi atau kemungkinan), Analisis risiko ini dapat menentukan tingkat risiko dengan cara mengalikan kemungkinan (*likelihood*) dengan konsekuensi (*consequence*) dari risiko yang telah diidentifikasi. Hal ini dapat ditampilkan secara matematis dengan Persamaan (1) sebagai berikut:

$$R = C \times L \tag{1}$$

- R = Risiko
- C = Konsekuensi
- L = Kemungkinan

### 2.5. Tahapan Penelitian



Gambar 1. Bagan alir penelitian.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian ini berdasarkan data yang didapatkan selama penelitian berlangsung. Data tersebut berasal dari studi literatur pada penelitian terdahulu yang memiliki tema permasalahan yang serupa atau identik, wawancara langsung berdasarkan pertanyaan dari hasil studi literatur, dan distribusi kuesioner kepada responden pengembang perumahan di Kabupaten Boyolali.

#### 3.1. Studi literatur

Tabel 3. Hasil studi literatur

No	Faktor Risiko	Referensi
1	Tingginya biaya balik nama.	(Danso & Manu, 2013)
2	Perubahan zona LSD ke pemukiman.	(Amila & Malihah, 2016)
3	Inkonsisten dalam membuat kebijakan. Terhambat birokrasi perizinan.	(Thontteh et al., 2020)
4	Terjadinya bencana alam.	(Bachtiar & Rodhi, 2018)
5	Koordinasi antar stakeholder kurang baik. Staf tidak kompeten.	(Perdana, 2020)
6	Prosedur rumit dan mahal.	(Dimuna, 2016)
7	Lambatnya proses pembebasan lahan.	(Wibisono & Harun, 2018)
8	Pemalsuan dokumen.. Kepemilikan tanah tidak jelas.	(Owoeye & Adedeji, 2015)
9	Masyarakat kurang mendukung.	(Dicky, 2006)
10	Pembuatan akta di notaris.	(Alhakim & Priyanto, 2023)
11	Terjadinya keributan antar ahli waris. Kepemilikan tanah ganda.	(Ekasetya, 2015)
12	Lingkungan sosial dan politik yang tidak stabil.	(Alhakim & Priyanto, 2023)
13	Ketidacocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan. Perbedaan luas tanah yang ada di bukti hak dengan yang ada di lapangan.	(Priyadi, 2006)

Dari studi literatur didapatkan 17 faktor risiko pembebasan lahan perumahan yang dijadikan sebagai acuan dalam melakukan wawancara kepada *developer* perumahan di Kabupaten Boyolali.

#### 3.2. Wawancara

Wawancara dilakukan kepada *developer* yang mempunyai proyek perumahan di Kabupaten Boyolali. Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan dari hasil studi literatur yang sudah disiapkan, pertanyaan tersebut berupa faktor-faktor risiko pembebasan lahan, kemudian *developer* menjawab sesuai pengalaman dalam membebaskan lahan perumahan di Kabupaten Boyolali.

Tabel 4. Hasil rata-rata faktor-faktor risiko tahap pembebasan lahan

No	Faktor Risiko	Nilai Rata-Rata
1	Tingginya biaya balik nama.	0,333
2	Perubahan zona LSD ke pemukiman.	0,333
3	Inkonsisten dalam membuat kebijakan.	0,333
4	Terhambat birokrasi pengurusan perizinan.	0,333
5	Terjadinya bencana alam.	0,167
6	Koordinasi antar stakeholder kurang baik.	0,222
7	Staf tidak kompeten.	0,222
8	Prosedur rumit dan mahal.	0,278
9	Lambatnya proses pembebasan lahan.	0,278
10	Pemalsuan dokumen.	0,278
11	Kepemilikan tanah tidak jelas.	0,278
12	Masyarakat kurang mendukung.	0,278
13	Pembuatan akta di notaris.	0,278
14	Terjadinya keributan antar ahli waris.	0,333
15	Kepemilikan tanah ganda.	0,333
16	Lingkungan sosial dan politik yang tidak stabil.	0,222
17	Ketidacocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan.	0,278
18	Perbedaan luas tanah yang ada di bukti hak dengan yang ada di lapangan.	0,278

Hasil wawancara kemudian ditentukan faktor-faktor risiko yang relevan berdasarkan rata-rata poin dari setiap faktor-faktor risiko, dengan menggunakan skala. perhitungan nilai *cut off* menurut (Septiani, 2019) dengan Persamaan (2):

$$\begin{aligned} \text{Nilai } \textit{Cut off point} &= (\textit{maximum score} + \textit{minimum score})/2 \\ &= (0,333 + 0,167)/2 \\ &= 0,250 \end{aligned} \tag{2}$$

Jadi faktor risiko dengan nilai rata-rata  $X > 0,250$  dikategorikan sebagai faktor yang relevan, faktor risiko dengan nilai rata-rata  $X \leq 0,250$  akan dieliminasi.

Selain dari studi literatur faktor risiko tahap pembebasan lahan juga didapatkan dari faktor risiko tambahan dari *developer* perumahan ketika wawancara antara lain, Pemberian kompensasi/pungutan liar dari masyarakat pada saat pembebasan lahan, negosiasi tidak lancar/lama, adanya pihak ketiga yang mempengaruhi harga tanah (spekulasi tanah).

Dari hasil tersebut maka faktor-faktor risiko tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan sudah teridentifikasi. Tabel 5 berikut adalah faktor-faktor risiko pembebasan lahan yang teridentifikasi:

Tabel 5. Faktor-faktor risiko teridentifikasi

No	Faktor-Faktor Risiko
1	Tingginya biaya balik nama
2	Pengurusan lahan hijau menjadi pemukiman.
3	Inkonsisten dalam membuat kebijakan (perubahan kebijakan/aturan dari pemerintah).
4	Terhambat birokrasi pengurusan perizinan.
5	Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan.
6	Prosedur rumit dan mahal.
7	Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.
8	Status kepemilikan tanah tidak jelas.
9	Masyarakat kurang mendukung.
10	Pembuatan akta di notaris.
11	Terjadinya keributan antar ahli waris.
12	Kepemilikan sertifikat tanah ganda dalam satu tanah yang sama.
13	Negosiasi atau musyawarah tidak berjalan lancar/membutuhkan waktu lama.
14	Ketidacocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan.
15	Perbedaan luas tanah yang ada di bukti hak dengan yang ada di lapangan.
16	Adanya pihak ketiga yang mempengaruhi harga tanah (spekulasi tanah).
17	Pemberian kompensasi/pungutan liar dari masyarakat pada saat pembebasan lahan.

### 3.3. Pengujian instrumen penelitian

Faktor risiko teridentifikasi digunakan sebagai acuan dalam pembuatan kuesioner. Penilaian kuesioner menggunakan indeks rata-rata untuk mengetahui pendapat responden dalam menilai probabilitas dan dampak dari setiap faktor risiko. Peneliti menyebarkan kuesioner kepada 30 responden dalam dua tahap, tahap pertama, peneliti menyebarkan kuesioner kepada 10 responden kemudian melakukan uji validitas dan reliabilitas untuk menilai validitas dan reliabel setiap item pertanyaan. Peneliti mengeliminasi item pertanyaan yang tidak memenuhi kriteria validitas. Tahap kedua, peneliti menyebarkan kuesioner yang telah dinyatakan valid dan reliabel kepada 20 responden. Setelah itu peneliti melaksanakan uji validitas dan reliabilitas terhadap seluruh data dari tahap pertama dan kedua dengan total 30 responden. Uji validitas dan reliabilitas dalam penelitian ini menggunakan bantuan perangkat lunak SPSS (Statistical Product and Service Solutions) versi 27.

#### 3.3.1. Uji validitas

Untuk menentukan apakah data penelitian dapat dianggap valid, perlu dilakukan pengujian validitas terhadap faktor-faktor risiko dalam tahap pembebasan lahan untuk pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali. Dengan memperhatikan nilai *r table* yang diperoleh.

Oleh karena itu suatu *variable* dapat dikatakan valid jika  $r_{\text{hitung}} > r_{\text{tabel}}$  maka dikatakan valid dan apabila nilai  $r_{\text{hitung}} < r_{\text{tabel}}$  maka dikatakan tidak valid. Pengujian validitas dilakukan dengan 2 tahapan, tahap pertama dilakukan dengan 10 sampel dan tahap kedua dengan 30 sampel.

Tahap pertama uji validitas, jumlah sampel yang digunakan pada penelitian ini adalah 10 sampel sehingga diperoleh r tabel sebesar:

$$\begin{aligned} df &= n - 2 \\ &= 10 - 2 \\ &= 8 \\ r \text{ tabel} &= 0,631 \end{aligned} \quad (3)$$

Diperoleh hasil pengujian validitas dengan 10 sampel probabilitas dan dampak terjadinya risiko sebagai berikut:

Tabel 6. Keputusan hasil uji validitas 10 sampel mengenai probabilitas terjadinya faktor risiko

No	Item	R Tabel	R Hitung	Keputusan
1	Tingginya biaya balik nama.	0,631	0,756	VALID
2	Pengurusan lahan hijau menjadi pemukiman	0,631	0,818	VALID
3	Inkonsisten dalam membuat kebijakan (perubahan kebijakan/aturan dari pemerintah)	0,631	0,853	VALID
4	Terhambat birokrasi pengurusan perizinan.	0,631	0,818	VALID
5	Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan	0,631	0,742	VALID
6	Prosedur rumit dan mahal.	0,631	0,646	VALID
7	Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.	0,631	0,682	VALID
8	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	0,631	0,818	VALID
9	Masyarakat kurang mendukung.	0,631	0,671	VALID
10	Pembuatan akta di notaris.	0,631	0,713	VALID
11	Terjadinya keributan antar ahli waris.	0,631	0,732	VALID
12	Kepemilikan sertifikat tanah ganda dalam satu tanah yang sama.	0,631	0,736	VALID
13	Negosiasi atau musyawarah tidak berjalan lancar/membutuhkan waktu lama.	0,631	0,847	VALID
14	Ketidakcocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan.	0,631	0,675	VALID
15	Perbedaan luas tanah yang ada di bukti hak dengan yang ada di lapangan.	0,631	0,736	VALID
16	Adanya pihak ketiga yang mempengaruhi harga tanah (spekulasi tanah).	0,631	0,796	VALID
17	Pemberian kompensasi/pungutan liar dari masyarakat pada saat pembebasan lahan.	0,631	0,661	VALID

Tabel 7. Keputusan hasil uji validitas 10 sampel mengenai dampak terjadinya faktor risiko

No	Item	R Tabel	R Hitung	Keputusan
1	Tingginya biaya balik nama.	0,631	0,746	VALID
2	Pengurusan lahan hijau menjadi pemukiman	0,631	0,642	VALID
3	Inkonsisten dalam membuat kebijakan (perubahan kebijakan/aturan dari pemerintah)	0,631	0,704	VALID
4	Terhambat birokrasi pengurusan perizinan.	0,631	0,861	VALID
5	Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan	0,631	0,686	VALID
6	Prosedur rumit dan mahal.	0,631	0,715	VALID
7	Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.	0,631	0,851	VALID
8	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	0,631	0,660	VALID
9	Masyarakat kurang mendukung.	0,631	0,773	VALID
10	Pembuatan akta di notaris.	0,631	0,729	VALID
11	Terjadinya keributan antar ahli waris.	0,631	0,646	VALID
12	Kepemilikan sertifikat tanah ganda dalam satu tanah yang sama.	0,631	0,743	VALID
13	Negosiasi atau musyawarah tidak berjalan lancar/membutuhkan waktu lama.	0,631	0,733	VALID
14	Ketidakcocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan.	0,631	0,647	VALID

No	Item	R Tabel	R Hitung	Keputusan
15	Perbedaan luas tanah yang ada di bukti hak dengan yang ada di lapangan.	0,631	0,767	VALID
16	Adanya pihak ketiga yang mempengaruhi harga tanah (spekulasi tanah).	0,631	0,647	VALID
17	Pemberian kompensasi/pungutan liar dari masyarakat pada saat pembebasan lahan.	0,631	0,649	VALID

Menurut hasil uji validitas dengan 10 sampel terkait identifikasi faktor risiko tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan, didapatkan 17 item yang valid. Maka persentase item yang valid mencapai 100%.

Tahap kedua adalah pengujian validitas menggunakan 30 sampel, diperoleh r tabel sebesar:

$$\begin{aligned}
 df &= n - 2 \\
 &= 30 - 2 \\
 &= 28 \\
 r \text{ tabel} &= 0,361
 \end{aligned}
 \tag{4}$$

Diperoleh hasil pengujian validitas probabilitas dan dampak terjadinya risiko sebagai berikut:

Tabel 8. Keputusan hasil uji validitas 30 sampel mengenai probabilitas terjadinya faktor risiko

No	Item	R Tabel	R Hitung	Keputusan
1	Tingginya biaya balik nama.	0,361	0,524	VALID
2	Pengurusan lahan hijau menjadi pemukiman	0,361	0,504	VALID
3	Inkonsisten dalam membuat kebijakan (perubahan kebijakan/aturan dari pemerintah)	0,361	0,620	VALID
4	Terhambat birokrasi pengurusan perizinan.	0,361	0,599	VALID
5	Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan	0,361	0,462	VALID
6	Prosedur rumit dan mahal.	0,361	0,524	VALID
7	Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.	0,361	0,518	VALID
8	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	0,361	0,422	VALID
9	Masyarakat kurang mendukung.	0,361	0,434	VALID
10	Pembuatan akta di notaris.	0,361	0,407	VALID
11	Terjadinya keributan antar ahli waris.	0,361	0,431	VALID
12	Kepemilikan sertifikat tanah ganda dalam satu tanah yang sama.	0,361	0,437	VALID
13	Negosiasi atau musyawarah tidak berjalan lancar/membutuhkan waktu lama.	0,361	0,423	VALID
14	Ketidacocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan.	0,361	0,581	VALID
15	Perbedaan luas tanah yang ada di bukti hak dengan yang ada di lapangan.	0,361	0,556	VALID
16	Adanya pihak ketiga yang mempengaruhi harga tanah (spekulasi tanah).	0,361	0,502	VALID
17	Pemberian kompensasi/pungutan liar dari masyarakat pada saat pembebasan lahan.	0,361	0,457	VALID

Tabel 9. Keputusan hasil uji validitas 30 sampel mengenai dampak terjadinya faktor risiko

No	Item	R Tabel	R Hitung	Keputusan
1	Tingginya biaya balik nama.	0,361	0,504	VALID
2	Pengurusan lahan hijau menjadi pemukiman	0,361	0,537	VALID
3	Inkonsisten dalam membuat kebijakan (perubahan kebijakan/aturan dari pemerintah)	0,361	0,518	VALID
4	Terhambat birokrasi pengurusan perizinan.	0,361	0,556	VALID
5	Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan	0,361	0,492	VALID
6	Prosedur rumit dan mahal.	0,361	0,618	VALID
7	Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.	0,361	0,466	VALID
8	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	0,361	0,516	VALID
9	Masyarakat kurang mendukung.	0,361	0,548	VALID

No	Item	R Tabel	R Hitung	Keputusan
10	Pembuatan akta di notaris.	0,361	0,456	VALID
11	Terjadinya keributan antar ahli waris.	0,361	0,454	VALID
12	Kepemilikan sertifikat tanah ganda dalam satu tanah yang sama.	0,361	0,632	VALID
13	Negosiasi atau musyawarah tidak berjalan lancar/membutuhkan waktu lama.	0,361	0,427	VALID
14	Ketidacocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan.	0,361	0,413	VALID
15	Perbedaan luas tanah yang ada di bukti hak dengan yang ada di lapangan.	0,361	0,437	VALID
16	Adanya pihak ketiga yang mempengaruhi harga tanah (spekulasi tanah).	0,361	0,432	VALID
17	Pemberian kompensasi/pungutan liar dari masyarakat pada saat pembebasan lahan.	0,361	0,434	VALID

Menurut hasil uji validitas, terkait identifikasi faktor risiko tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan, didapatkan 17 item yang valid. Maka persentase item yang valid mencapai 100%.

### 3.3.2. Uji reliabilitas

Uji reliabilitas dilakukan untuk mengukur konsistensi faktor risiko secara berulang. Pada penelitian ini uji reliabilitas melalui 2 tahapan, tahap pertama dengan 10 sampel dan tahap kedua dengan 30 sampel. Tabel 10 dan Tabel 11 menunjukkan hasil uji reliabilitas probabilitas faktor risiko tahap pembebasan lahan.

Tabel 10. Nilai alpha uji reliabilitas 10 sampel mengenai probabilitas faktor risiko tahap pembebasan lahan

Reliability Statistics				
No	Variabel	Cronbach's Alpha	N of Items	Keputusan
1	Probabilitas	.950	17	Sangat <i>Reliable</i>
2	Dampak	.936	17	Sangat <i>Reliable</i>

Tabel 11. Nilai alpha uji reliabilitas 30 sampel mengenai probabilitas faktor risiko tahap pembebasan lahan

Reliability Statistics				
No	Variabel	Cronbach's Alpha	N of Items	Keputusan
1	Probabilitas	.806	17	Sangat <i>Reliable</i>
2	Dampak	.808	17	Sangat <i>Reliable</i>

### 3.4. Hasil Kuesioner

Instrumen faktor risiko atau kendala pada tahap pembebasan lahan dalam pengembangan perumahan dinyatakan valid dan reliabel berdasarkan uji yang melibatkan 30 responden melalui kuesioner.

Data berupa poin yang diberikan responden sesuai pengalaman pribadi terkait pembebasan lahan perumahan di Kabupaten Boyolali. Hasilnya menunjukkan nilai rata-rata probabilitas dan dampak faktor risiko tahap pembebasan lahan.

Tabel 12. Nilai rata-rata mengenai probabilitas dan dampak faktor risiko

No	Faktor Risiko	Probabilitas	Dampak
1	Tingginya biaya balik nama.	3,13	3,40
2	Pengurusan lahan hijau menjadi pemukiman	3,03	3,03
3	Inkonsisten dalam membuat kebijakan (perubahan kebijakan/aturan dari pemerintah)	3,17	3,20
4	Terhambat birokrasi pengurusan perizinan.	3,17	3,23
5	Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan	3,10	3,10
6	Prosedur rumit dan mahal.	2,73	2,93
7	Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.	2,77	3,20
8	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	3,10	3,13
9	Masyarakat kurang mendukung.	2,70	3,37
10	Pembuatan akta di notaris.	3,07	2,87
11	Terjadinya keributan antar ahli waris.	3,00	3,07
12	Kepemilikan sertifikat tanah ganda dalam satu tanah yang sama.	3,27	3,10

No	Faktor Risiko	Probabilitas	Dampak
13	Negosiasi atau musyawarah tidak berjalan lancar/membutuhkan waktu lama.	3,13	3,00
14	Ketidacocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan.	3,03	2,87
15	Perbedaan luas tanah yang ada di bukti hak dengan yang ada di lapangan.	2,67	2,97
16	Adanya pihak ketiga yang mempengaruhi harga tanah (spekulasi tanah).	3,03	2,83
17	Pemberian kompensasi/pungutan liar dari masyarakat pada saat pembebasan lahan.	3,03	2,37

### 3.5. Kategori Risiko

Pada tahap ini dilakukan pengkategorian faktor-faktor risiko ke dalam kelompok risiko sangat tinggi, tinggi, sedang, dan rendah berdasarkan seluruh faktor risiko yang telah diidentifikasi.. Setelah data dari hasil pengisian kuesioner terkumpul, langkah selanjutnya adalah mengklasifikasikan faktor-faktor risiko tersebut berdasarkan hasil perkalian antara kemungkinan (*likelihood*) dan konsekuensi (*consequence*) dari risiko yang teridentifikasi. Secara matematis, hal ini dapat dinyatakan sebagai:

$$R = C \times L \quad (5)$$

Tabel 13. Hasil kategori risiko

No	Faktor Risiko	L	C	R	Kategori
1	Tingginya biaya balik nama.	3,13	3,40	10,65	Tinggi
2	Terhambat birokrasi pengurusan perizinan.	3,17	3,23	10,24	Tinggi
3	Inkonsisten dalam membuat kebijakan (perubahan kebijakan/aturan dari pemerintah)	3,17	3,20	10,13	Tinggi
4	Kepemilikan sertifikat tanah ganda dalam satu tanah yang sama.	3,27	3,10	10,13	Tinggi
5	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	3,10	3,13	9,71	Tinggi
6	Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan	3,10	3,10	9,61	Tinggi
7	Negosiasi atau musyawarah tidak berjalan lancar/membutuhkan waktu lama.	3,13	3,00	9,40	Tinggi
8	Pengurusan lahan hijau menjadi pemukiman	3,03	3,03	9,20	Tinggi
9	Terjadinya keributan antar ahli waris.	3,00	3,07	9,20	Tinggi
10	Masyarakat kurang mendukung.	2,70	3,37	9,09	Tinggi
11	Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.	2,77	3,20	8,85	Tinggi
12	Pembuatan akta di notaris.	3,07	2,87	8,79	Tinggi
13	Ketidacocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan.	3,03	2,87	8,70	Tinggi
14	Adanya pihak ketiga yang mempengaruhi harga tanah (spekulasi tanah).	3,03	2,83	8,59	Tinggi
15	Prosedur rumit dan mahal	2,73	2,93	8,02	Tinggi
16	Perbedaan luas tanah yang ada di bukti hak dengan yang ada di lapangan.	2,67	2,97	7,91	Sedang
17	Pemberian kompensasi/pungutan liar dari masyarakat pada saat pembebasan lahan.	3,03	2,37	7,81	Sedang

Dilihat dari tabel 15 kategori risiko 17 faktor risiko pembebasan lahan pada pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali terdapat 15 faktor risiko dengan tingkat risiko tinggi dengan nilai R= 8,02 – 10,65.

## 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan dari penelitian mengenai faktor risiko pada tahap pembebasan lahan dalam pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali, dapat disimpulkan bahwa terdapat 17 faktor risiko yang teridentifikasi. Faktor-faktor tersebut diperoleh melalui studi literatur, wawancara, serta penyebaran kuesioner kepada 30 responden.. Tingkat risiko pada tiap faktor-faktor risiko, dari 17 faktor-faktor risiko yang teridentifikasi 15 di antaranya masuk dalam kategori risiko tingkat tinggi dan 2 dalam kategori risiko sedang.

15 faktor-faktor risiko dalam kategori tingkat risiko tinggi antara lain: Tingginya biaya balik nama, Terhambat birokrasi pengurusan perizinan, Inkonsisten dalam membuat kebijakan (perubahan kebijakan/aturan dari pemerintah), Kepemilikan sertifikat tanah ganda dalam satu tanah yang sama, Status kepemilikan tanah tidak jelas, Lambatnya proses penandatanganan berkas pembebasan lahan, Negosiasi atau musyawarah tidak berjalan lancar/membutuhkan waktu lama, Pengurusan lahan hijau menjadi pemukiman, Terjadinya keributan antar ahli waris, Masyarakat kurang mendukung, Pemalsuan dokumen kepemilikan tanah oleh oknum yang tidak bertanggung jawab, Pembuatan akta di notaris, Ketidacocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan, Adanya pihak ketiga yang mempengaruhi harga tanah (spekulasi tanah), Prosedur rumit dan mahal.

Untuk mengantisipasi berbagai faktor risiko atau kendala dalam proses pembebasan lahan, khususnya pembebasan lahan pada proyek pembangunan perubahan yang dilakukan oleh *developer* di Kabupaten Boyolali. Maka penulis mencoba memberi saran yang mungkin diperlukan agar dapat dijadikan bahan pertimbangan antara lain sebagai berikut: Bagi *developer* yang melaksanakan proyek pembangunan perumahan di Kabupaten Boyolali, khususnya pada tahap pembebasan lahan, disarankan untuk menyusun perencanaan yang matang, cermat, dan terstruktur sebelum memulai proses tersebut. Perencanaan yang optimal bertujuan untuk mengurangi potensi risiko dalam pembebasan lahan, sehingga pelaksanaannya dapat berlangsung secara efisien dan tanpa hambatan. Pemerintah Daerah Kabupaten Boyolali, sebagai pihak yang berwenang dalam merumuskan kebijakan pembebasan lahan, diharapkan dapat menyusun peraturan secara lebih bijaksana guna mempermudah pelaksanaan oleh pihak-pihak terkait. Pihak-pihak terkait lainnya, sebagai perangkat yang mengatur dan menjalankan sistem dalam proses pembebasan lahan, diharapkan bertindak secara profesional dan bertanggung jawab guna mempermudah pihak pengembang dalam mengurus berbagai hal yang berkaitan dengan proses pembebasan lahan, termasuk pendokumentasian, administrasi, serta perizinan. Peneliti selanjutnya yang mengangkat tema faktor risiko dalam tahap pembebasan lahan pada pengembangan perumahan disarankan untuk mengkaji lebih banyak faktor yang berpotensi memberikan pengaruh signifikan terhadap proses pembebasan lahan. Selain itu, penelitian juga dapat dilakukan dengan membandingkan dua wilayah berbeda guna menemukan karakteristik dan keunikan masing-masing daerah.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Alhakim, R., & Priyanto, B. (2023). *ANALISIS FAKTOR RISIKO PENYEBAB TERJADINYA PEMBENGKAKAN BIAYA TAHAP PEMBEBASAN LAHAN PADA PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KOTA SURAKARTA*.
- Amila, M., & Malihah, E. (2016). *KONFLIK PEMBEBASAN LAHAN PEMBANGUNAN BENDUNGAN JATIGEDE DI DESA WADO*.
- Bachtiar, I., & Rodhi, N. N. (2018). *ANALISIS RISIKO PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BUMI DAMAI REGENCY DI KEC.DANDERKAB. BOJONEGORO RISK ANALYSIS OF BUMI DAMAI REGENCY HOUSING DEVELOPMENT PROJECTS DANDER-BOJONEGORO*.
- Badan Pusat Statistik Boyolali, (2021). *Jumlah Rumah Tidak layak Huni (RTLH) Di Kabupaten Boyolali Tahun 2021..* Boyolali : Badan Pusat Statistik
- Dimuna, K. O. (2016). IJRIAS |Volume I, Issue VII. In *International Journal of Research and Innovation in Applied Science*. [www.ijrias.org](http://www.ijrias.org)
- Owoeye, O. J., & Adedeji. (2015). Urban Land Acquisition for Sustainable Housing Delivery in Akure, Nigeria. *International Journal of Developing Societies*, 4(1), 10–20. <https://doi.org/10.11634/216817831504641>
- Ekasetya, M. P. (2015). *PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Stidi Analisis Pada Pembangunan JalanTol Trans Jawa Di Kabupaten Brebes)*.
- Perdana. (2020). *FAKTOR PRNYRBAB MASALAH PENGADAANTANAH PADA PROYEK INFRASTRUKTUR KETENAGALISTRIKAN DI JAWA TIMUR*.
- Pemerintah Kabupaten Boyolali, (2024) *LAPORAN AKHIR RP34KP KABUPATEN BOYOLALI TAHUN ANGGARAN 2024*. Boyolali.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta, Bandung.
- Thontteh, E., Omirin, M., & Nubi, T. G. (2020). DEVELOPERS' LAND ACQUISITION AND HOUSING DEVELOPMENT CONSTRAINTS IN LAGOS FRINGE AREAS. In Article in *Journal of Environmental Studies*. <https://www.researchgate.net/publication/343059843>

- Priyadi, G. W. (2006). *Faktor-faktor yang berpengaruh dalam pembebasan lahan terhadap kinerja biaya pada proyek perumahan sederhana di kota Pekalongan dan sekitarnya.*
- 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.
- Yudohusodo, Siswono, (1991), *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, INKOPPOL, Jakarta.