



MK-27

## ANALISIS RISIKO LAHAN HIBAH PADA PROYEK KONSTRUKSI DI KABUPATEN NIAS SELATAN

Honesti Sarumaha<sup>1\*</sup>, Jack Widjajakusuma<sup>2</sup> dan Aazokhi Waruwu<sup>3</sup>

<sup>1\*</sup>Mahasiswa Magister Teknik Sipil, Universitas Pelita Harapan, The Plaza Semanggi Lt. 16, Jakarta  
e-mail: [honessar@gmail.com](mailto:honessar@gmail.com)

<sup>2</sup>Dosen Pembimbing, Universitas Pelita Harapan, The Plaza Semanggi Lt. 16, Jakarta  
e-mail: [jack.widjajakusuma@uph.edu](mailto:jack.widjajakusuma@uph.edu)

<sup>3</sup>Dosen Ko. Pembimbing, Universitas Pelita Harapan, The Plaza Semanggi Lt. 16, Jakarta  
e-mail: [aazokhi.waruwu@uph.edu](mailto:aazokhi.waruwu@uph.edu)

### ABSTRAK

Nias Selatan sebagai daerah otonomi baru, pembangunan di berbagai bidang terus ditingkatkan terutama di bidang konstruksi. Namun demikian, pekerjaan proyek konstruksi sering menemui permasalahan yang mengakibatkan risiko. Salah satu masalah yang sering terjadi adalah penyediaan hibah untuk lahan konstruksi. Hampir semua proyek konstruksi merupakan hibah dari masyarakat, pemerintah daerah tidak menganggarkan biaya untuk pembebasan lahan. Dengan demikian kontribusi masyarakat di lokasi pembangunan konstruksi sangat diharapkan untuk menghibahkan tanahnya sebagai lahan konstruksi. Akan tetapi hal ini tidak berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan, sehingga memunculkan masalah dalam pelaksanaan pembangunan konstruksi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui variabel yang menjadi masalah, mengidentifikasi risiko, menentukan risiko yang paling berpengaruh, dan menentukan mitigasi risiko dari lahan hibah pada proyek konstruksi. Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Nias Selatan melalui pengamatan beberapa lokasi proyek konstruksi dan kuisioner dari responden untuk mendapatkan informasi tentang variabel risiko. Responden terdiri dari kontraktor, konsultan, tim teknis dari dinas terkait, pejabat pembuat komitmen, aparat desa, dan masyarakat di lingkungan proyek. Penilaian dampak risiko didapatkan dari hasil analisis probabilitas dan *severity indeks*. Hasil penelitian menunjukkan variabel risiko yang timbul akibat lahan hibah ditemukan dua belas (12) variabel dengan kategori tinggi dan dua (2) variabel dengan kategori rendah. Upaya mitigasi dari setiap variabel risiko ditempuh dengan melibatkan tokoh masyarakat, aparat penegak hukum, pemerintahan daerah, dan pemilik lahan. Selain itu memberikan rekomendasi kepada Pemerintah Daerah kabupaten Nias Selatan untuk menyelesaikan masalah hibah lahan dan status hak atas kepemilikan lahan sebelum tahapan perencanaan konstruksi.

Kata kunci: Risiko, proyek konstruksi, hibah lahan, keterlambatan

### PENDAHULUAN

Sebagai daerah otonomi baru yang masih yang belum lama disahkan menjadi satu daerah otonomi baru, Kabupaten Nias Selatan masih melakukan banyak pembenahan, di segala bidang. Sesuai dengan amanat yang tertuang didalam undang undang dasar 1945, bahwa pemerintah mempunyai tujuan utama untuk mensejahterakan seluruh rakyatnya, Kabupaten Nias Selatan sebagai Kabupaten baru juga mempunyai program-program dalam rangka mensejahterakan atau meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan program kegiatan yang dilaksanakan tiap tahunnya, baik dibidang pendidikan, kesehatan, pertanian perikanan, serta di bidang konstruksi.

Usaha untuk mewujudkan proyek diawali dari tahap ide/gagasan hingga tahap pelaksanaan bahkan hingga masa operasional dan pemeliharaan (Saputra et al., 2016). Dalam pelaksanaannya kegiatan/program pemerintah, sering kali menghadapi banyak kendala ataupun persoalan baik itu keteknikan, persoalan sosial maupun persoalan cuaca yang kadang tidak menentu dan persoalan-persoalan lainnya, yang sering kali menghambat ataupun bahkan bisa mengakibatkan terhentinya kegiatan-kegiatan tersebut, dan ini adalah

merupakan persoalan klasik yang sering kali muncul, dan sudah berlangsung lama, dan terjadi diberbagai daerah. Dari ketepatan biaya, waktu dan mutu keberhasilan pelaksanaan suatu proyek dapat dilihat (Lepar, 2018).

Setiap penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi selalu berekspektasi agar proyek yang dikerjakan dapat diselesaikan dengan baik dan dapat memenuhi tujuan akhir proyek (Agung et al., 2020). Beberapa kejadian di lapangan, masyarakat kecewa karena merasa kurang dilibatkan dalam proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan proyek. Masyarakat juga sering mengalami kesalahpahaman karena informasi yang diterima kurang akurat dan tidak sesuai yang berasal dari orang-orang yang tidak bertanggung jawab, serta masyarakat hanya sebagai objek pembangunan dan kurang diberi ruang aspirasi. Persoalan yang sering kali muncul ini, dan mengganggu proses konstruksi adalah persoalan sosial atau socio engineering (Saputra et al., 2016), persoalan ini timbul bisa pada saat konstruksi belum dimulai atau bahkan pada saat proses konstruksi sedang berlangsung. Pemicu dari persoalan sosial ini paling sering timbul salah satunya adalah akibat lahan yang dihibahkan, dimana penghibah lahan menginginkan penghargaan dan pengakuan (reward system) (Saputra et al., 2016). Sikap (attitude) dari pemilik lahan ini yang menimbulkan persoalan pada saat proses konstruksi. Namun demikian lokasi dimana pemilik lahan dan masyarakat sekitar tingkat pemahamannya tinggi, hal tersebut kurang terjadi atau bahkan tidak terjadi. Oleh karena pemerintah daerah tidak menganggarkan biaya untuk pembebasan lahan, maka pemerintah sangat mengharapkan dukungan dari masyarakat dengan menghibahkan lahan untuk digunakan sebagai lahan untuk konstruksi maupun untuk kegiatan lainnya yang telah diprogramkan oleh Pemerintah Daerah.

Pelaksanaan konstruksi ini memakan waktu yang lama dan kompleks sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian kondisi-kondisi di lapangan yang menimbulkan berbagai macam risiko, diantaranya persoalan sosial ataupun socio engineering yang dapat terjadi pada pelaksanaan proyek tersebut. Beberapa pemicu penolakan masyarakat seperti pemanfaatan kepemilikan tanah, kerusakan lingkungan akibat konstruksi, perubahan fungsi lahan, ketergantungan mata pencaharian, serta perpecahan sosial budaya, dan dampak dari penolakan tersebut dapat menyebabkan proyek batal, tertunda atau keterlambatan, serta biaya yang dikeluarkan oleh kontraktor bertambah.

Sebelum kegiatan konstruksi dimulai, Pemerintah daerah melalui PPK, telah terlebih dahulu menyiapkan lahan untuk lokasi proyek konstruksi dikerjakan, pada tahapan ini, peran dan dukungan dari masyarakat sangat diperlukan, mengingat pemerintah daerah tidak menganggarkan biaya untuk pembebasan lahan. Lahan yang dimaksud adalah berupa hibah dari masyarakat dimana proyek konstruksi akan dikerjakan. Proses untuk mendapatkan hibah lahan yang sering kali terjadi adalah tidak dengan melalui rapat atau musyawarah pemerintah daerah dalam hal ini dinas terkait pelaksana kegiatan dengan pemerintahan desa dan pemilik lahan, namun yang terjadi adalah PPK langsung ke lokasi di desa dimana proyek konstruksi akan dikerjakan dan mengadakan komunikasi langsung dengan pemilik lahan untuk menghibahkan lahannya. Proses ini ditempuh oleh PPK untuk mempercepat proses penghibahan lahan, dan pengurusan hibah lahan dilaksanakan pada tahun bersamaan dengan tahun pelaksanaan kegiatan konstruksi.

Dalam keputusan harus diambil dengan cepat dan tanpa data serta informasi yang lengkap terjadi pada sebagian besar usaha jasa konstruksi, yang dapat menimbulkan ketidakpastian yang identik dengan risiko atas keputusannya (Labombang, 2011). Selain durasi pekerjaan dan biaya pelaksanaan, lahan juga merupakan salah satu faktor penting yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan proyek konstruksi, masalah pembebasan lahan menjadi salah satu penyebab tertundanya pelaksanaan pekerjaan (Diah Listyaningsih dan Christiono Utomo, 2014), dan hal-hal yang menjadi pertimbangan dalam analisis proyek, di antaranya dampak ekonomi, lingkungan, sosial, dan keberlanjutan proyek konstruksi.

Oleh karena itu, penelitian ini menarik dan perlu dilakukan dengan harapan dapat meningkatkan manajemen risiko baik di tingkat pelaksana proyek maupun pemilik proyek konstruksi.

## **RISIKO LAHAN HIBAH PROYEK KONSTRUKSI PADA KAJIAN PUSTAKA**

### **Proyek Konstruksi**

Proyek adalah suatu kegiatan yang mempunyai jangka waktu tertentu dengan alokasi sumber daya terbatas, untuk melaksanakan suatu kegiatan yang telah ditentukan. Kata proyek berasal dari bahasa Latin



“projectum” dari kata kerja “proicere” yang berarti untuk membuang sesuatu ke depan. Proyek adalah suatu kegiatan yang dilakukan dengan waktu dan sumber daya terbatas untuk mencapai hasil akhir yang ditentukan. Dalam mencapai hasil akhir, kegiatan proyek dibatasi oleh anggaran, jadwal, dan mutu, yang dikenal sebagai tiga kendala (triple constraint) (Rani, 2016). Teknologi konstruksi bangunan yang termasuk dalam kompleksitas “tidak sederhana” ditinjau dari segi manajemen dan teknologi dimana saat ini pembangunan sedang mengalami perkembangan yang sangat pesat (Renyaaan, 2020).

### Pembebasan Lahan Proyek

Kepemilikan lahan sudah tersebar dalam bentuk kepemilikan pribadi, perusahaan, Negara dan pemerintah namun demikian lahan adalah sumber daya yang bersifat terbatas, tidak bisa bertambah (Diah Listyaningsih dan Christiono Utomo, 2014). Secara umum terdapat 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah yang bertujuan untuk kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah yang dilakukan pihak oleh swasta yang terdiri dari kepentingan usaha dan bukan usaha atau bukan sosial. Tanah yang dikuasai pemerintah daerah adalah merupakan aset daerah (Hardini & Ngadino, 2019). Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta berbeda dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik secara peruntukan dan kemanfaatan maupun tata cara perolehan tanahnya. Proses sosialisasi, pengetahuan dan kesadaran hukum warga terhadap proyek publik dan dasar hukum yang tegas dalam pelaksanaannya akan sangat mempengaruhi proses Pembebasan lahan lokasi proyek konstruksi (Hermawan et al., 2011)

Indonesia termasuk negara yang masih mengalami kesulitan karena masalah hukum yang tidak tegas dibandingkan negara-negara di asia pada pelaksanaan pembebasan lahan (Hermawan et al., 2011).

Meskipun telah disahkan Undang-Undang No. 2/2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, nyatanya masyarakat masih banyak yang tidak mau lahannya dipergunakan oleh Pemerintah untuk kegiatan konstruksi. Sesuai dengan KPPIP (Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas), pembebasan lahan mengutamakan prinsip kepentingan umum. Maksud dari kepentingan umum ini yang tertuang dalam Keppres No.55/1993 yaitu tentang pengadaan tanah bagi proses kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang terdiri dari 3 kriteria:

1. Diselenggarakan untuk kepentingan orang banyak,
2. Kegiatan pembangunan yang dilakukan adalah milik pemerintah,
3. Tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan.

Disebutkan juga pada ketentuan umum Pasal 1 angka 2 UU No.2/2012 pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dapat diartikan bahwa pengadaan lahan dapat juga dilakukan dengan membayarkan atau membeli.

### Manajemen Risiko Proyek Konstruksi

Untuk mencapai tujuan organisasi atau perusahaan yang telah ditentukan melalui proses merencanakan, mengorganisir, memimpin, dan mengendalikan kegiatan anggota serta sumber daya yang lain disebut manajemen (Sudipta, 2013). Manajemen risiko proyek konstruksi adalah sebuah proses yang dilakukan untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan mengelola risiko yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan proyek konstruksi. Manajemen risiko proyek konstruksi melibatkan identifikasi risiko, analisis risiko, evaluasi risiko, dan penanganan risiko. Untuk dapat menurunkan peluang dan konsekuensi risiko yang akan terjadi sangat perlu diadakan pengendalian dari potensi risiko tersebut dengan dilakukan identifikasi risiko secara komprehensif (Lepar, 2018). Kemungkinan suatu kejadian yang kejadiannya tidak terduga dan merupakan suatu akibat (Aisyaning Imansari, Harimurti, 2017), Pengelolaan risiko yang semakin baik, perusahaan jasa konstruksi tersebut menghadapi akan risiko yang semakin kecil (Labombang, 2011). Keselamatan pekerja yang paling berisiko dalam dunia Industri konstruksi (Indah, 2017).

Risiko dari pelaksanaan konstruksi yang di lahan hibah yang bermasalah sangat dapat berdampak pada proses pelaksanaan konstruksi baik itu dari segi biaya, waktu dan bahkan akan mempengaruhi mutu dari konstruksi tersebut. Pelaksanaan proyek konstruksi di lahan yang dihibahkan yang bermasalah akan dapat menimbulkan keterlambatan penyelesaian pekerjaan akibat dari sejumlah persoalan yang timbul, terutama dari penghibah lahan dan juga dari masyarakat sekitar. Hasil penelitian sebelumnya menyatakan

pembebasan lahan menjadi masalah utama tertundanya pelaksanaan konstruksi dimana terdapat sengketa antara owner dengan masyarakat pemilik lahan yang tidak menemui titik kesepakatan (Diah Listyaningsih dan Christiono Utomo, 2014). Terdapat 3 macam kelompok organisasi proyek (Fatmawaty Rachim, ST., n.d.)

## METODOLOGI PENELITIAN

Beberapa data yang dikumpulkan terkait dengan analisis ini adalah data gambar rencana kerja dan syarat-syarat (RKS), dan rencana anggaran biaya (RAB) serta dokumen lain yang berhubungan dengan proyek yang dianalisis. Dan juga dilakukan pengumpulan data melalui pengamatan langsung dan wawancara dengan pihak-pihak terkait seperti pemilik proyek, kontraktor, dan konsultan pengawas dan konsultan perencana.

### Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian ini dilakukan seperti uraian berikut:

1. Pengumpulan data, melalui pengamatan langsung dilapangan, wawancara dan dari dokumen-dokumen yang telah dikumpulkan serta dari literatur-literatur.
2. Analisis data. Data yang telah dikumpulkan disusun berdasarkan tingkat resiko dan berdasarkan pengaruh perubahan terhadap proyek yang dikerjakan serta berdasarkan penanganan atauantisipasi terhadap resiko yang akan terjadi.
3. Penyusunan kerangka teori, mengumpulkan dan menyusun teori-teori yang menjadi landasan dalam meneliti dan menganalisis.
4. Menentukan dan menguraikan faktor penyebab resiko dan mengidentifikasi jenis resiko berdasarkan hasil kemungkinan resiko yang telah dilakukan.
5. Memberikan kuesioner melalui *google form*. Para responden memberikan informasi tentang variabel resiko yang telah disusun dalam bentuk pilihan jawaban mereka, yang merupakan informasi yang berguna.
6. Menggunakan metode Severity Index (SI), untuk mendapatkan nilai resiko, dengan mengolah variabel yang diperoleh dari hasil kuisisioner (M.Hendra Aulia Rahman & Hanie Teki Tjendani, 2022) dengan rumus:

$$SI = \frac{\sum a_i x_i}{4 \sum x_i} (100) \quad (3.1)$$

dimana  $a_i$  = konstanta penelitian, dan  $x_i$  = frekuensi responden, dan  $i = 0,1,2,3,4,\dots,n$ , yang ditentukan dengan *Severity Index (SI)*:

Sangat jarang (SJ) =  $0,00 < SI < 12,5$

Jarang (J) =  $12,5 \leq SI < 37,5$

Cukup (C) =  $37,5 \leq SI < 62,5$

Sering (S) =  $62,5 \leq SI < 87,5$

Sangat Sering (SS) =  $87,5 \leq SI < 100$

7. Kemudian menghitung resiko (M.Hendra Aulia Rahman & Hanie Teki Tjendani, 2022) dengan rumus:

$$R = P \times I \quad (3.2)$$

Yang mana R = Tingkat resiko, P = kemungkinan (*probability*/frekuensi) resiko dari kejadian, dan I = tingkat dampak (*Impact*) Risiko dari suatu kejadian.

Kemudian sesudah didapatkan seberapa besar nilai probabilitas resiko yang dihadapi dan dampak dari resiko yang terjadi, maka kemudian diplot pada matriks probabilitas dan dampak untuk mendapat hasil dan



kemudian dipakai untuk menghadapi berbagai risiko yang akan atau telah terjadi. (M.Hendra Aulia Rahman & Hanie Teki Tjendani, 2022).

## ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis awal dilakukan dengan melakukan identifikasi persoalan sosial, socio engineering yang sering terjadi dengan melakukan pengamatan di lapangan pada beberapa proyek konstruksi. Pengamatan di fokuskan pada beberapa proyek konstruksi di lahan yang dihibahkan. Proyek tersebut diantaranya:

1. Pekerjaan Pembangunan Gedung Sekolah
2. Pekerjaan Pembangunan Rumah Dinas dan Pembangunan Gedung Puskesmas

Dari pengalaman yang ditemui dari beberapa kegiatan selama berkiprah di bidang proyek konstruksi di kabupaten Nias Selatan dan berdasarkan studi pustaka serta hasil diskusi atau wawancara langsung dengan pelaku industri konstruksi di Kabupaten Nias Selatan, diidentifikasi beberapa risiko, namun di lokasi dimana pemahaman dari pemilik lahan dan masyarakatnya tentang pentingnya akan pembangunan serta kesadaran ingin mendukung program Pemerintah tanpa pamrih, kegiatan konstruksi berjalan lancar tanpa adanya gangguan atau hambatan yang dapat mengakibatkan risiko.

Dalam menyelesaikan persoalan lahan hibah, kontraktor bersama-sama dengan penanggung jawab kegiatan dalam hal ini PPK, langsung berhubungan dengan pemilik lahan, atau bahkan kontraktor langsung berhubungan dengan pemilik lahan dalam menyelesaikan persoalan, tanpa melibatkan instrumen lain seperti Pemerintahan Kecamatan atau Aparat Desa, maupun APH.

### Probabilitas Frekuensi

Sampel perhitungan yang dilakukan dengan cara ini dapat dilihat di item variabel P1 (Tabel 4.1) yakni pemalangan lahan. Frekuensi probabilitas variabel P1 adalah sebagai berikut:

1. Sangat Jarang (SJ) = 2 orang
2. Jarang (J) = 9 orang
3. Cukup (C) = 24 orang
4. Sering (S) = 26 orang
5. Sangat Sering (SS) = 6 orang

Perhitungan:

$$SI = \frac{\{(0 \times 2) + (1 \times 9) + (2 \times 24) + (3 \times 25) + (4 \times 6)\}}{4 \times 66} (100)$$

$$SI = \frac{156}{264} (100) = 59,00\%$$

Tabel 4.1. Frekuensi probabilitas

No.	Uraian Risiko	Probabilitas					SI	Nilai	Kategori
		SJ	J	C	S	SS	(%)		
P1	Pemalangan lahan	2	9	24	25	6	59%	3	Cukup
P2	Pekerja tidak boleh memasuki area konstruksi	5	15	25	20	1	49%	3	Cukup
P3	Material tidak diijinkan masuk	4	11	33	17	1	50%	3	Cukup
P4	Tidak boleh ada aktivitas konstruksi	7	14	18	14	13	55%	3	Cukup
P5	Penanaman tanaman dilokasi pekerjaan	6	16	22	20	2	48%	3	Cukup
P6	Benturan antara kontraktor dan masyarakat	3	7	20	16	20	66%	4	Sering
P7	Perubahan desain	5	12	17	29	3	55%	3	Cukup
P8	Pergeseran atau pemindahan lahan	6	16	21	21	1	48%	3	Cukup

No.	Uraian Risiko	Probabilitas					SI	Nilai	Kategori
		SJ	J	C	S	SS	(%)		
P9	Keterlambatan pekerjaan	2	7	25	16	16	64%	4	Sering
P10	Penambahan biaya	11	15	31	7	2	40%	3	Cukup
P11	Ikut campur penghibah pada tenaga kerja proyek	3	8	17	25	12	63%	4	Sering
P12	Penghibah ikut ambil bagian pada proses konstruksi	5	10	15	11	25	66%	4	Sering
P13	Penghibah ikut campur pada pengadaan material	2	11	23	22	7	58%	3	Cukup
P14	Penghibah meminta sejumlah uang kepada kontraktor	4	9	16	9	28	68%	4	Sering

## Penilaian Dampak Risiko

Sampel perhitungan pada cara tersebut dapat dilihat di item variabel A1 (Tabel 4.2) yakni Pemalangan lahan. Frekuensi dampak (*impact*) variabel A1 adalah sebagai berikut:

1. Sangat Kecil (SK) = 1 orang
2. Kecil (K) = 6 orang
3. Sedang (S) = 12 orang
4. Besar (B) = 21 orang
5. Sangat Besar (SB) = 26 orang

Perhitungan:

$$SI = \frac{\{(0 \times 1) + (1 \times 6) + (2 \times 12) + (3 \times 21) + (4 \times 26)\}}{4 \times 66} (100)$$

$$SI = \frac{197}{100} (100) = 75,00\%$$

Tabel 4.2. Tingkat Dampak (*Impact*)

No.	Uraian Risiko	Dampak					SI	Nilai	Kategori
		SK	K	S	B	SB	(%)		
I1	Pemalangan lahan	1	6	12	21	26	75%	4	Besar
I2	Pekerja tidak boleh memasuki area konstruksi	2	5	18	26	15	68%	4	Besar
I3	Material tidak diijinkan masuk	0	2	16	39	9	71%	4	Besar
I4	Tidak boleh ada aktivitas konstruksi	1	4	13	12	36	80%	4	Besar
I5	Penanaman tanaman dilokasi pekerjaan	0	3	27	27	9	66%	4	Besar
I6	Benturan antara kontraktor dan masyarakat	0	3	13	19	31	80%	4	Besar
I7	Perubahan desain	1	7	33	20	5	58%	3	Sedang
I8	Pergeseran atau pemindahan lahan	2	5	22	29	8	64%	4	Besar
I9	Keterlambatan pekerjaan	1	6	11	19	29	76%	4	Besar
I10	Penambahan biaya	1	6	18	30	11	67%	4	Besar
I11	Ikut campur penghibah pada tenaga kerja proyek	3	7	18	33	4	61%	3	Sedang
I12	Penghibah ikut ambil bagian pada proses konstruksi	3	5	11	24	22	72%	4	Besar



No.	Uraian Risiko	Dampak					SI	Nilai	Kategori
		SK	K	S	B	SB	(%)		
I13	Penghibah ikut campur pada pengadaan material	4	7	30	19	5	55%	3	Sedang
I14	Penghibah meminta sejumlah uang kepada kontraktor	2	5	13	16	30	75%	4	Besar

### Penilaian Dampak Risiko

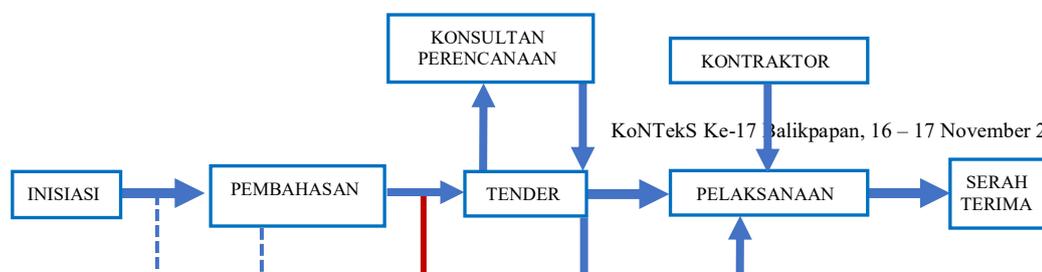
Langkah yang dilakukan untuk memperoleh nilai risiko dan kategorinya, yaitu dengan melakukan perkalian antara nilai probabilitas (P) risiko dengan nilai dampak (I) risiko pada setiap variabel sehingga didapatkan nilai yang dapat dilihat di Tabel 4.3.

Tabel 4.3. Tingkat Dampak (*Impact*)

No.	URAIAN RISIKO	PROBABILITAS (P)	DAMPAK (I)	R = PXI	KATEGORI
1	Pemalangan lahan	3	4	12	Tinggi
2	Pekerja tidak boleh memasuki area konstruksi	3	4	12	Tinggi
3	Material tidak diijinkan masuk	3	4	12	Tinggi
4	Tidak boleh ada aktivitas konstruksi	3	4	12	Tinggi
5	Penanaman tanaman dilokasi pekerjaan	3	4	12	Tinggi
6	Benturan antara kontraktor dan masyarakat	4	4	12	Tinggi
7	Perubahan desain	3	3	9	Sedang
8	Pergeseran atau pemindahan lahan	3	4	12	Tinggi
9	Keterlambatan pekerjaan	4	4	16	Tinggi
10	Penambahan biaya	3	4	12	Tinggi
11	Ikut campur penghibah pada tenaga kerja proyek	4	3	12	Tinggi
12	Penghibah ikut ambil bagian pada proses konstruksi	4	4	16	Tinggi
13	Penghibah ikut campur pada pengadaan material	3	3	9	Sedang
14	Penghibah meminta sejumlah uang kepada kontraktor	4	4	16	Tinggi

### Mitigasi Risiko

Dari hasil analisis risiko maka di dapat dua kategori risiko yang terjadi yaitu risiko dengan kategori sedang ada sebanyak dua variabel dan kategori risiko tinggi sebanyak dua belas variabel. Untuk risiko kategori ekstrem atau kategori tinggi, perlu dilakukan mitigasi terhadap risiko tersebut.



Gambar 4.2. Diagram Skematik Hibah Lahan atau Pembebasan Lahan

No.	Uraian Risiko	Mitigasi Risiko
1	Pemalangan lahan	1.Strategi Preventif
		Sebelum konstruksi dimulai, terlebih dahulu dipastikan kepemilikan lahan dan batas batasnya.
		Sebelum konstruksi dimulai, dilakukan koordinasi dengan pimpinan daerah setempat, camat atau kepala desa bersama dengan aparat desa, dan sosialisasi tentang lahan yang sudah dihibahkan dan dibuat surat hibah dan akta, tidak boleh lagi diganggu atau dibatalkan hibahnya.
		2. Strategi Korektif
		Melakukan sosialisasi memberikan pemahaman kepada masyarakat sekitar, ketika proyek berjalan tidak boleh diganggu ataupun dihalangi.
2	Pekerja tidak boleh memasuki area konstruksi	1. Strategi Preventif
		Melakukan sosialisasi bersama dengan aparat pemerintah setempat, yang dilakukan oleh
		Pemilik pekerjaan (Dinas terkait) bersama dengan kontraktor yang didampingi APH.
		2. Strategi Korektif
		Memasang tanda peringatan pekerjaan sedang berjalan dan tidak boleh diganggu Berkoordinasi dengan pihak yang berwenang, APH.
3	Material tidak diijinkan masuk	1. Strategi Preventif
		Melakukan sosialisasi dengan masyarakat sekitar lokasi pekerjaan terkait dengan mutu dan kualitas material yang digunakan
		2. Strategi Korektif
		Material yang digunakan yang boleh digunakan harus persetujuan dari direksi teknis maupun tim supervisi.
4	Tidak boleh ada aktivitas konstruksi	1. Strategi Preventif
		Sebelum proyek konstruksi dimulai, atau sebelum pematokan harus disosialisasikan dengan masyarakat sekitar tentang proyek yang akan dikerjakan.
		Segala sesuatu yang terkait dengan lahan dan batas-batas harus sudah diselesaikan sebelum pematokan.
		2. Strategi Korektif
		Tidak mengijinkan masyarakat mengintervensi pekerja maupun kontraktor, dan apabila terselesaikan, APH harus dilibatkan.



No.	Uraian Risiko	Mitigasi Risiko
5	Penanaman tanaman dilokasi pekerjaan	1. Strategi Preventif Sebelum konstruksi dimulai, terlebih dahulu dipastikan kepemilikan lahan dan batas batasnya.
		Bersama dengan APH dinas terkait melakukan sosialisasi dan memastikan batas-batas lahan yang telah dimiliki oleh Pemerintah.
		2. Strategi Korektif Melarang masyarakat dengan memasang papan peringatan yang jelas, bagi yang tidak berkepentingan dilarang memasuki area konstruksi.
6	Benturan kontraktor masyarakat antara dan	1. Strategi Preventif Perlu dilakukan pendekatan dengan masyarakat sekitar dan sosialisasi tentang proyek yang akan dikerjakan.
		Pendampingan oleh APH sangat diperlukan pada saat proyek akan dikerjakan.
		2. Strategi Korektif Kontraktor harus bekerja sesuai dengan gambar dan spesifikasi yang tertuang di dalam kontrak, dan pengawas harus teliti dalam mengawasi pekerjaan yang dikerjakan.
7	Perubahan desain	1. Strategi Preventif Memastikan lahan yang tersedia sesuai dengan surat tanah atau akta yang dimiliki oleh pemerintah.
		Pada saat perencanaan lahan yang direncanakan harus yang sudah sah milik pemerintah.
		2. Strategi Korektif Perubahan desain tidak sampai merubah desain struktur, apabila terjadi perubahan yang tidak terlalu signifikan harus mendapat persetujuan semua pihak terkait.
8	Pergeseran pemindahan lahan atau	1. Strategi Preventif Pada saat perencanaan, lahan yang direncanakan adalah lahan milik pemerintah yang dibuktikan dengan surat-surat kepemilikan yang sah.
		Pada saat melakukan pematokan batas-batas lahan juga sudah harus ditentukan yang sesuai dengan surat kepemilikan yang sah.
		2. Strategi Korektif Pada saat perencanaan, lahan yang diukur dan didesain oleh konsultan perencana adalah lahan yang sudah sah milik Pemerintah.
9	Keterlambatan pekerjaan	1. Strategi Preventif Pada saat proyek konstruksi belum dimulai, harus diidentifikasi dan diantisipasi persoalan yang mungkin akan terjadi Melakukan pendekatan dan sosialisasi tentang proyek konstruksi yang akan dikerjakan Hal-hal yang berkaitan dengan lahan harus diselesaikan sebelum tanggal kontrak mulai pekerjaan.
		2. Strategi Korektif Pekerjaan harus berjalan sesuai dengan time schedule yang ditawarkan, apabila ada keteringgalan, maka akan dikenakan surat peringatan ataupun dikenakan denda sesuai dengan kontrak yang telah ditandatangani.

# KoNTekS17

Konferensi Nasional Teknik Sipil ke-17

No.	Uraian Risiko	Mitigasi Risiko
10	Penambahan biaya	1. Strategi Preventif Pada saat perencanaan perhitungan harus dilakukan dengan benar dengan memastikan bahwa lahan yang direncanakan adalah milik pemerintah.
		2. Strategi Korektif Kontraktor harus bekerja sesuai dengan gambar dan spesifikasi yang tertuang di dalam kontrak
11	Ikut campur penghibah pada tenaga kerja proyek	1. Strategi Preventif Sebelum pekerjaan dimulai, dilakukan sosialisasi tentang proyek yang akan dikerjakan dan keahlian yang dibutuhkan pada proyek tersebut. Pemilik pekerjaan mengajak serta pihak APH dalam mensosialisasikan tentang keahlian pekerja dan jangka waktu yang dibutuhkan dalam menyelesaikan pekerjaan.
		2. Strategi Korektif Pemilik pekerjaan ( Dinas terkait) bersama dengan aparat pemerintahan lokasi proyek konstruksi dilakukan pematokan dan penentuan batas-batas lahan milik pemerintah dan didampingi oleh APH.
12	Penghibah ikut ambil bagian pada proses konstruksi	1. Strategi Preventif Mengundang Pemerintahan Desa dan kecamatan pada saat akan dimulai konstruksi dan melakukan sosialisasi Sebelum konstruksi dimulai, lahan harus sudah sah kepemilikannya oleh Pemerintah.
		2. Strategi Korektif Pihak lain tidak boleh ikut campur pada proses konstruksi selain kontraktor yang telah dipercayakan oleh PPK atau pemilik proyek.
13	Penghibah ikut campur pada pengadaan material	1. Strategi Preventif Sosialisasi kepada masyarakat sekitar tentang pekerjaan, terutama tentang material yang dibutuhkan harus mengacu pada spesifikasi kontrak.
		2. Strategi Korektif Dilarang masuk material yang tidak sesuai dengan syarat yang dituangkan di dalam kontrak Pengadaan material sepenuhnya adalah tanggung jawab kontraktor.
14	Penghibah meminta sejumlah uang kepada kontraktor	1. Strategi Preventif Pendekatan dan sosialisasi tentang proyek, bahwa lahan yang sudah dihibahkan kepada pemerintah dan telah dibuat surat kepemilikannya, maka lahan sudah sah milik pemerintah dan tidak boleh dibatalkan hibahnya Lahan yang sudah dihibahkan tidak ada ganti rugi atau pembayaran atas tanah yang telah dihibahkan.
		2. Strategi Korektif Pada saat perencanaan, lahan sudah harus menjadi milik pemerintah yang dibuktikan dengan surat-surat kepemilikan yang sah. Pemilik lahan tidak lagi mempunyai hak atas tanah yang telah dihibahkan.



## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Setiap makalah diakhiri dengan kesimpulan, yang merangkum hasil dari makalah yang ditulis.

Maka dari penelitian ini disimpulkan beberapa hal :

1. Pada lahan hibah untuk proyek konstruksi, terdapat 14 variabel yang sering timbul, yang muncul pada saat proyek konstruksi sedang berjalan.
2. Lahan hibah untuk proyek konstruksi sangat rentan dengan persoalan yang timbul akibat dari sikap (attitude) pemilik lahan atau masyarakat sekitar lokasi konstruksi yang menginginkan pengakuan dan penghargaan (reward system), dimana terdapat 14 variabel persoalan yang menimbulkan risiko.
3. Dari 14 variabel risiko pada lahan hibah terdapat 12 variabel dengan kategori tinggi dimana nilai probabilitas antara 3 (sering) dan 4 (sangat sering) , dengan nilai tingkat risiko bervariasi antara 12 dan 16.
4. Mitigasi risiko yang harus dilakukan bervariasi disesuaikan dengan variabel risiko yang terjadi, seperti yang telah diuraikan sebelumnya.

### DAFTAR PUSTAKA

- Agung, A., Agung, G., Agung, A., Parami, D., & Harefa, K. K. (2020). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Proyek ( Studi Kasus : Proyek Pemerintah Kabupaten Badung ) Factors Affecting Project Performance ( Case Study : Badung Regency Government Project ). *Jurnal Spektran*, 8(2), 215–221.
- Aisyaning Imansari, Harimurti, E. I. W. (2017). *Analisis Risiko Berdasarkan Aspek Waktu Dengan Metode Monte Carlo Pada Proyek Gedung Baru Di Universitas Brawijaya*. 1–42.
- Diah Listyaningsih dan Christiono Utomo. (2014). Pengaruh Keterlambatan Pembebasan Lahan Terhadap Keputusan Investasi Proyek Jalan Tol Surabaya-Mojokerto. *Jurnal Teknik Pomits*, 3(2), 43–46.
- Fatmawaty Rachim, ST., M. (n.d.). *Manajemen Proyek.pdf*.
- Hardini, F., & Ngadino. (2019). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Hibah Sebagai Aset Daerah. *Notarius*, 12(2), 1015–1026.
- Hermawan, F., Kristiani, F., & Santoso, T. D. (2011). Pengaruh Pembebasan Lahan Terhadap Risiko Proyek Konstruksi (Studi Kasus Social Engineering Proyek Jalan Tol Ruas Semarang Bawen) Ferry Hermawan, Frida Kistiani dan Tanto Djoko Santoso \*). *Teknik*, 32(2), 88–94.
- Indah, A.-. (2017). Evaluasi Penerapan Keselamatan Dan Kesehatan Kerja (K3) Pada Proyek Bangunan Gedung Di Kabupaten Cirebon. *Jurnal Teknik Sipil Dan Perencanaan*, 19(1), 1–8. <https://doi.org/10.15294/jtsp.v19i1.9492>
- Labombang, M. (2011). Manajemen Risiko Dalam Proyek Konstruksi. In *Jurnal SMARTek* (Vol. 9, pp. 39–46).
- Lepar. (2018). Model Risiko Pada Tahapan Pelaksanaan Pembangunan Proyek Bangunan Swasta Yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Proyek. *Jurnal Sipil Statik*, 6(2), 127.
- M.Hendra Aulia Rahman, & Hanie Teki Tjendani. (2022). Identifikasi Risiko Pelaksanaan Pembangunan Proyek Gedung Highrise Building Di Hotel Grand Dafam Signature Yogyakarta. *PADURAKSA: Jurnal Teknik Sipil Universitas Warmadewa*, 11(2), 177–185. <https://doi.org/10.22225/pd.11.2.5336.177-185>
- Rani, H. A. (2016). *Manajemen Proyek Konstruksi*. Deepublish.
- Renyaaan, L. M. (2020). *Kajian Penerapan Sistem Keselamatan Dan Kesehatan Kerja ( Smk3 ) Pada Perusahaan-Perusahaan Di Provinsi*. 16(1), 58–64.
- Saputra, R., Suraji, A., & Hakam, A. (2016). Analisis Kegagalan Konstruksi Dari Perspektif Socio – Engineering System. *Jurnal Rekayasa Sipil (JRS-Unand)*, 12(1), 61. <https://doi.org/10.25077/jrs.12.1.61-70.2016>
- Sudipta, I. (2013). Studi Manajemen Proyek Terhadap Sumber Daya Pada Pelaksanaan Proyek Konstruksi (Studi Kasus : Pembangunan Villa Bali Air). *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, 17(1), 73–83.