



Studi Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Pengadaan Tanah Dan Pengaruhnya Terhadap Waktu Pelaksanaan Proyek Pembangunan Bendungan Bagong Paket 1 Di Kabupaten Trenggalek (MYC)

Dimas Ade Hermawan

Universitas Islam Indonesia

Email: 19914010@students.uii.ac.id

Taufik Dwi Laksono

Universitas Islam Indonesia

005110101@uii.ac.id

Faisol AM

Universitas Islam Indonesia

faisol: @uii.ac.id

Korespondensi penulis: Email: 19914010@students.uii.ac.id

Abstract. Development problems in Indonesia are divided into two large parts, namely the problem of development objects and the problem of subjects who will carry out development. The problems that originate from the subject of development are procurement. The problem of providing land is very vulnerable in its handling, because it concerns the lives of many people. If we look at the government's need for land for development purposes, it can be understood that the available state land is very limited, therefore the only way that can be taken is by liberate land belonging to the community, whether it has been authorized by rights based on Customary Law or other rights. The method used for data processing in this research is a mixed method (mixed methodology), namely a combination of qualitative and quantitative methods. Quantitative methods were used to describe technical data at the research location. At the stage of explaining land acquisition issues, a qualitative approach was taken because it tends to be very subjective. This research was conducted by applying SIDLACOM.

Based on the research results, in the Bagong dam construction project there were several problems in the land acquisition process, including social problems, technical problems, financial problems and administrative problems. In the Bagong Dam construction project, social problems and administrative problems were the main keys in causing delays in land acquisition, thereby causing delays in the construction project. The solution for handling delays in land acquisition is that first, accurate research needs to be carried out to determine the value of compensation by considering the location of the land, criteria for land and buildings, land use, quality of buildings, and the economic conditions of the affected communities. Second, improve coordination between related parties. Third, carry out appropriate and repeated socialization. And fourth, conduct good negotiations.

Keywords: Delay in Project Land Acquisition, Bagong Dam Package 1, SIDLACOM

Abstrak. Permasalahan pembangunan di Indonesia dibagi menjadi dua bagian besar yaitu masalah obyek pembangunan dan masalah subyek yang akan melakukan pembangunan. Permasalahan yang berasal dari subyek pembangunan yaitu dalam hal pengadaan lah. Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya. Metode yang digunakan untuk pengolahan data pada penelitian ini adalah metode campuran/kombinasi (mixed methodology) yaitu gabungan antara metode kualitatif dan kuantitatif. Metode kuantitatif dilakukan untuk mendeskripsikan data-data teknis di lokasi studi. Pada tahap menjelaskan persoalan pengadaan tanah dilakukan pendekatan kualitatif karena sifatnya yang cenderung sangat subjektif. Penelitian ini dilakukan dengan menerapkan SIDLACOM.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa pada proyek pembangunan bendungan bagong terdapat beberapa masalah dalam proses pengadaan tanah diantara lain, masalah sosial, masalah teknis, masalah keuangan dan masalah administrasi. Pada proyek pembangunan Bendungan Bagong masalah sosial dan masalah administrasi menjadi kunci utama dalam penyebab keterlambatan pengadaan tanah sehingga menyebabkan keterlambatan proyek konstruksi. Solusi penanganan dalam keterlambatan pengadaan tanah yaitu, pertama perlu dilakukan penelitian yang akurat penetapan nilai ganti rugi dengan mempertimbangkan letak tanah, kriteria terhadap tanah dan bangunan, penggunaan tanah, kualitas bangunan, dan kondisi ekonomi masyarakat yang terdampak. Kedua, Meningkatkan koordinasi antara pihak-pihak terkait. Ketiga, Melakukan sosialisasi yang tepat dan berulang. Dan keempat, Melakukan negosiasi yang baik.

Keywords: Keterlambatan Pengadaan Tanah Proyek, Bendungan Bagong Paket 1, SIDLACOM

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Di Indonesia, masalah yang berkaitan dengan pembangunan terdiri dari dua komponen utama: masalah yang berkaitan dengan obyek pembangunan dan masalah yang berkaitan dengan subyek yang akan melakukan pembangunan. Problem yang muncul dari subjek pembangunan, yaitu pengadaan lahan (Musra, 2014). Sangat sulit untuk menangani masalah pembebasan tanah karena berkaitan dengan kebutuhan hidup masyarakat. Karena jumlah tanah yang dibutuhkan pemerintah untuk pembangunan, jelas bahwa jumlah tanah negara yang tersedia sangat terbatas. Satu-satunya cara untuk mencapai hal ini adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah dikuasai dengan hak-hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya yang diatur oleh UUPA (Marl). Tidak mungkin untuk mendapatkan lahan infrastruktur dari satu sumber kepemilikan (Listyaningsih & Utomo, 2014). Masih adanya lahan yang belum bebas saat pelaksanaan pekerjaan masih berjalan merupakan salah satu respon risiko dominan yang berdampak terhadap waktu dan biaya (Santoso et al. 2017). Menurut Kamaruzzaman (2012), proses pembebasan tanah cukup memerlukan waktu. Pengadaan tanah merupakan kendala utama dalam kebutuhan infrastruktur untuk mendorong pertumbuhan ekonomi (Ade-Surya, 2011).

Rumusan Masalah

Apa saja faktor-faktor penyebab keterlambatan pengadaan tanah pada Proyek Pembangunan Bendungan Bagong Paket 1 di Kabupaten Trenggalek (MYC) dengan menggunakan penerapan manajemen konstruksi SIDLACOM dan pengaruhnya terhadap waktu pelaksanaan?

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk memahami faktor-faktor penyebab keterlambatan pengadaan tanah pada Proyek Pembangunan Bendungan Bagong Paket 1 di Kabupaten Trenggalek (MYC) dengan menggunakan penerapan manajemen konstruksi SIDLACOM dan pengaruhnya terhadap waktu pelaksanaan.

Batasan Penelitian

1. Penelitian hanya berfokus terhadap faktor yang mempengaruhi keterlambatan pembebasan tanah dan pengaruhnya terhadap Proyek Pembangunan Bendungan Bagong Paket 1 di Kabupaten Trenggalek (MYC).
2. Pengambilan data didapat dari data proyek.
3. Hukum kontrak yang digunakan yang tercantum dalam kontrak proyek.
4. Penerapan manajemen konstruksi (tahapan pelaksanaan) SIDLACOM membandingkan tahapan manajemen konstruksi pada Pembangunan Bendungan Bagong Paket 1.

Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang dilakukan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Praktisi
 - a. Menambah pengetahuan dan referensi tentang dampak keterlambatan pembebasan tanah terhadap proyek pembangunan.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi bidang manajemen konstruksi dan bidang konstruksi mengenai faktor terjadinya keterlambatan pembebasan tanah.
 - c. Membantu pelaku jasa pelaksanaan konstruksi dan pihak-pihak lain yang terlibat dalam proyek konstruksi untuk mengatasi keterlambatan pembebasan tanah yang dapat terjadi.
2. Bagi Akademisi
- a. Menambah pengetahuan dan referensi tentang dampak keterlambatan pembebasan tanah terhadap proyek pembangunan.
 - b. Sebagai kajian untuk penelitian yang serupa selanjutnya.

TINJAUAN PUSTAKA

Penelitian tentang Dampak Pengaruh Pembebasan Lahan Terhadap Keterlambatan Proyek Konstruksi Bendungan sudah pernah dilakukan sebelumnya, namun pada penelitian ini ada beberapa hal pokok yang membedakan dengan penelitian-penelitian sebelumnya mulai dari proyek yang diteliti sampai metode analisis yang dipergunakan. Proyek yang digunakan sebagai tempat penelitian adalah Proyek Pembangunan Bendungan Bagong Paket 1 Di Kabupaten Trenggalek (Myc).

LANDASAN TEORI

Proyek Kontruksi

Proyek konstruksi adalah kumpulan tindakan yang hanya dilakukan sekali dan biasanya berlangsung singkat. Proses mengubah sumber daya proyek menjadi bangunan adalah hasil dari rangkaian kegiatan tersebut, yang melibatkan pihak-pihak terkait secara langsung maupun tidak langsung. Ada dua jenis hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proyek: hubungan fungsional dan hubungan kerja. Menurut Ervianto (2005), proyek konstruksi mengandung konflik yang tinggi karena banyaknya pihak yang terlibat.

Pengertian Kontrak Kerja

Kontrak, yang memiliki kekuatan hukum, adalah persetujuan sukarela antara dua pihak yang berjanji untuk memberikan jasa dan material untuk membangun proyek bagi pihak kedua, dan pihak kedua berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan untuk jasa dan material yang telah digunakan (Soeharto, 1997).

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Proyek Konstruksi

Pelaksanaan proyek konstruksi tidak lepas dari berbagai permasalahan baik internal dan eksternal yang mempengaruhi kinerja proyek konstruksi khususnya kinerja biaya, waktu dan mutu. Faktor internal proyek merupakan faktor yang berasal dari dalam proyek baik dari pemilik, perencana, kontraktor atau konsultan. Sedangkan faktor eksternal merupakan faktor yang berasal dari luar proyek konstruksi. Menurut Ahmed et al, (2003), penyebab keterlambatan dibagi menjadi dua kategori, yaitu: Faktor Internal dan Faktor Eksternal.

Pengertian Pengadaan Tanah

Menurut Sarjita (2005), bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.

Keterlambatan Proyek

Kusjadmikahadi (dalam Leonda 2008) bahwa, keterlambatan proyek konstruksi berarti bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian proyek yang telah direncanakan dan tercantum

Received Oktober 30, 2023; Revised November 2, 2023; Desember 01 2023

** Dimas Ade Hermawan, 19914010@students.uii.ac.id*

dalam dokumen kontrak. Praboyo (1998), keterlambatan pelaksanaan proyek umumnya selalu menimbulkan akibat yang merugikan bagi pemilik maupun kontraktor karena dampak keterlambatan adalah konflik dan perdebatan tentang apa dan siapa yang menjadi penyebab, juga tuntutan waktu, dan biaya tambah.

Metode Pengumpulan Data

Dalam peraturan yang tertuang dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 67/KPTS/1998 tentang Petunjuk Prektis Pengendalian Pelaksanaan Proyek Di Bidang Pekerjaan Umum Untuk Para Pemimpin Proyek/Bagian Proyek. SIDLACOM adalah prosedur untuk melaksanakan Kegiatan Penyelenggaraan Kontrak Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pembangunan). Ini dirancang sesuai dengan standar penyelenggaraan pembangunan sarana dan prasarana oleh Departemen Pekerjaan Umum, sehingga dapat berfungsi dan menghasilkan manfaat yang "menguntungkan" dari tahap awal hingga tahap proyek. Secara singkat akan dijelaskan bagaimana konsep "pemilik proyek" muncul. Pemilik proyek ini dapat berupa pemerintah, karena tanggung jawabnya sebagai agen pembangunan, atau investor swasta yang tertarik untuk membangun suatu proyek karena kemungkinan keuntungan finansial dari perspektif ekonomi.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan proses langkah-langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang diinginkan dalam mengumpulkan data. Metode yang digunakan antara lain sebagai berikut:

Studi literatur dan penelitian terdahulu digunakan untuk mencari informasi mengenai teori-teori yang berkaitan dengan penelitian. Studi literatur dapat diperoleh dari bahan kuliah, Tugas Akhir, Tesis, dan lainnya. Data primer melalui wawancara dan survei lapangan serta data sekunder berupa data proyek bendungan yang mengalami keterlambatan proyek akibat keterlambatan pengadaan tanah.

Metode Pengolahan Data

Metode yang digunakan untuk pengolahan data pada penelitian ini adalah metode campuran/kombinasi (*mixed methodology*) yaitu gabungan antara metode kualitatif dan kuantitatif. Metode kuantitatif dilakukan untuk mendeskripsikan data-data teknis di lokasi studi. Pada tahap menjelaskan persoalan pengadaan tanah dilakukan pendekatan kualitatif karena sifatnya yang cenderung sangat subjektif. Penelitian ini dilakukan dengan menerapkan SIDLACOM. Tahap pertama, inventarisasi proses historis pelaksanaan Proyek Bendungan Bagong sejak persiapan sampai pelaksanaan dengan menggunakan data sekunder dari lokasi proyek. Pada tahap ini dilakukan inventarisasi permasalahan sebagai dasar identifikasi variabel-variabel pengaruh yang membentuk sistem pengambilan keputusan bagi manajemen proyek. Tahap kedua adalah melakukan analisis atau pengolahan data keterlambatan Pengadaan Tanah terhadap keterlambatan waktu pelaksanaan proyek.

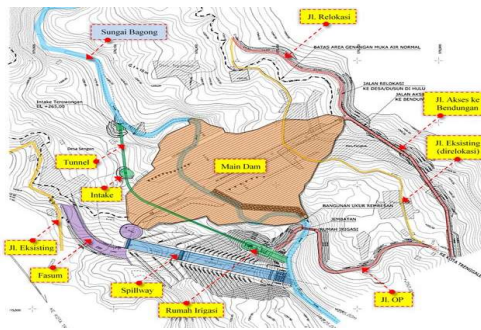
ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Data Umum

Type Bendungan Utama	Urugan Zona dengan Inti Tegak
Panjang Puncak	620,00 m
Lebar Puncak	12,00 m
Tinggi Bendungan	82,00 m
Volume Tubuh Bendungan	3.573.000 m ³

Tipe Bendungan Utama	Urugan Zona dengan Inti Tegak
Volume Tampungan Total	17,40 juta m ³
Masa Pelaksanaan	2018 – 2022
Rencana Impounding	2023

Tabel 1. Data Umum Proyek Pembangunan Bendungan Bagong



Gambar 1. Site Plan Bendungan Bagong



Gambar 2. Rencana Design 3D Bendungan Bagong

Tahapan Manajemen Konstruksi SIDLACOM pada Bendungan Bagong

Survei & Investigation

Lokasi pembangunan Bendungan Bagong di Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur, seluas ±214.1206 Ha, terletak di Desa Sengon dan Desa Sumurup Kabupaten Trenggalek

Design

Studi pembangunan Bendungan Bagong Paket 1 dilakukan mulai tahun 2013 s.d tahun 2018.

Construction

Pelaksanaan konstruksi Pembangunan Bendungan Bagong Paket 1:

1. Perjanjian kontrak konstruksi ditetapkan tanggal 27 Desember 2018
2. Surat perintah mulai kerja ditetapkan tanggal 09 Juli 2019
3. Tanggal awal selesai penyelesaian proyek 12 Desember 2022
4. Tanggal selesai pelaksanaan proyek penambahan waktu akibat proses pengadaan tanah 31 Desember 2024

Received Oktober 30, 2023; Revised November 2, 2023; Desember 01 2023

* Dimas Ade Hermawan, 19914010@students.uii.ac.id

Land Acquisition

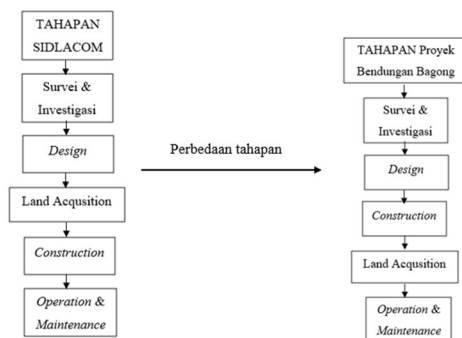
Pengadaan tanah Proyek Pembangunan Bendungan Bagong tidak dapat dilakukan sesuai pada tahapan SIDLACOM, pengadaan tanah Bendungan Bagong dilaksanakan pada masa pelaksanaan konstruksi berlangsung.

1. Proses pengadaan tanah dilakukan mulai tahun 2019 s.d tahun 2023 masih berjalan dengan progress s.d pembayaran sudah 32%.
2. Proses pengadaan tanah mengalami proses yang panjang akibat terdapat permasalahan-permasalahan yang terjadi.

Operation & Maintenance

Pada proyek pembangunan Bendungan Bagong tahap *operation and maintenance* mengalami kemunduran dari tanggal awal yang ditentukan akibat proses keterlambatan pengadaan yang dilakukan sehingga menyebabkan proyek mengalami keterlambatan penyelesaian dari yang telah ditentukan, sehingga berakibat pada tahap *operation and maintenance*. Tahap *Operation and maintenance* akan dilaksanakan setelah penyerahan atau serah terima yang dilakukan setelah penyelesaian pekerjaan pembangunan Bendungan Bagong Paket 1 pada tanggal 31 Desember 2024.

Berdasarkan hasil penerapan SIDLACOM pada pembangunan Bendungan Bagong Paket 1 dapat dilihat bahwasanya terdapat proses tahap yang dilakukan tidak sesuai dengan tahapan menurut SIDLACOM. Pada proyek pembangunan Bendungan Bagong Paket 1, *Land Acquisition*/Pengadaan Tanah dilakukan setelah tahap *construction*/konstruksi dilakukan, sementara menurut tahapan dalam SIDLACOM *Land Acquisition*/Pengadaan Tanah harus dilakukan dan diselesaikan sebelum masuk dalam tahap *construction*/konstruksi. Sehingga dari tahapan pelaksanaan yang dilakukan tidak sesuai dengan tahap menurut SIDLACOM menjadi salah satu penyebab proyek pembangunan Bendungan Bagong Paket 1 mengalami keterlambatan penyelesaian proyek akibat pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan setelah tahap konstruksi dilakukan yang menyebabkan kehilangan waktu konstruksi akibat lahan/tanah yang belum dibebaskan sehingga pelaksanaan konstruksi tidak dapat dilakukan.



Gambar 3. Perbedaan Tahapan Manajemen Konstruksi

Pembahasan

1. Implikasi akibat tahapan SIDLACOM tidak dapat di implementasikan
Kerugian yang dialami dari sisi kontraktor akibat tidak dilakukannya tahapan SIDLACOM yaitu:
 - a. Keterlambatan proyek, jika tahapan SIDLACOM tidak dilakukan, maka proyek dapat mengalami keterlambatan dalam pelaksanaannya. Hal ini dapat berdampak pada kontraktor, terutama jika kontraktor telah menetapkan jadwal dan target yang harus dicapai.
 - b. Biaya yang lebih tinggi, jika terjadi masalah dalam pelaksanaan proyek akibat tidak dilakukannya tahapan SIDLACOM, maka biaya yang dikeluarkan untuk memperbaiki

masalah tersebut dapat lebih tinggi. Hal ini dapat berdampak pada kontraktor, terutama jika kontraktor telah menetapkan anggaran yang harus dipenuhi.

Kerugian yang dialami dari sisi owner akibat tidak dilakukannya tahapan SIDLACOM yaitu:

- a. Keamanan dan keselamatan, tahapan SIDLACOM bertujuan untuk memastikan keamanan dan keselamatan dalam pembangunan infrastruktur. Jika tahapan ini tidak dilakukan dengan baik, maka dapat menyebabkan risiko terjadinya kecelakaan atau kerusakan pada infrastruktur yang dibangun. Sehingga akan terjadinya banyak masalah maupun dampak yang akan terjadi dan menyebabkan kerugian pada owner.
 - b. Kepuasan pelanggan tidak baik, jika infrastruktur yang dibangun mengalami banyak kendala ataupun masalah yang terjadi, maka dapat menyebabkan tingkat kepuasan pelanggan atau masyarakat yang menggunakan infrastruktur tersebut akan menurun, akibat adanya permasalahan, seperti permasalahan pengadaan tanah yang terjadi pada bendungan bagong.
 - c. Biaya yang akan dikeluarkan akan lebih banyak, jika tahapan SIDLACOM tidak dilakukan, maka dapat menyebabkan risiko terjadinya masalah atau kerusakan pada infrastruktur yang dibangun. Hal ini dapat menambah biaya yang dikeluarkan untuk memperbaiki masalah tersebut.
 - d. Kepatuhan terhadap peraturan, tahapan SIDLACOM merupakan tahapan yang diatur oleh peraturan pemerintah. Jika tahapan ini tidak dilakukan dengan baik, maka dapat memastikan bahwa owner tidak mematuhi peraturan yang berlaku terkait dengan pembangunan infrastruktur.
2. Penyebab masalah pengadaan tanah pada Bendungan Bagong

Pada proses pengadaan tanah berlangsung pada Bendungan Bagong, terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam proses tersebut, baik dari pemerintah dan juga masyarakat. Namun dalam proses pengadaan tanah terjadi beberapa masalah yang terjadi yang menyebabkan proses pengadaan tanah pada Bendungan Bagong berlangsung lama, yaitu

- a. Adanya pihak ketiga (oknum) yang membuat warga tidak bisa menyuarakan aspirasinya secara mandiri.
- b. BPN, karena Adanya perbedaan luasan dengan sertifikat yang selisihnya signifikan, diperkirakan terdapat data (berkas) yang hilang. Sehingga perlu dilakukannya lagi pengukuran dan pendataan.
- c. Warga meminta appraisal yang tinggi, pergantian bangunan-bangunan yang terkena dampak pembangunan dan ganti relokasi. Sehingga menyebabkan pelaksanaan proses pengadaan tanah menjadi lama akibat banyaknya permintaan dari warga.

Oleh karena itu, sangat penting untuk melaksanakan tahapan SIDLACOM dengan baik agar dapat memastikan keselamatan dalam pembangunan infrastruktur dan menghindari dampak negatif yang dapat terjadi akibat tidak dilakukannya tahapan tersebut, sehingga dapat mengurangi risiko kerugian bagi kontraktor maupun owner.

Menurut Kraiem dan Dickmann (1987) tentang penyebab-penyebab keterlambatan waktu pelaksanaan proyek, maka Proyek Pembangunan Bendungan Bagong masuk dalam kategori kelompok jenis “keterlambatan yang layak mendapatkan ganti rugi (*compensable delay*)”, dikarenakan keterlambatan proyek Bendungan Bagong sendiri terjadi akibat pengadaan tanah yang berlangsung lama yang dimana pengadaan tanah menjadi tanggung jawab pemilik (*owner*) sehingga menyebabkan pekerjaan tidak dapat dilaksanakan. Maka dari itu terdapat beberapa hak yang dimiliki oleh kontraktor apabila terjadi keterlambatan pengadaan tanah proyek, antara lain:

1. Hak atas perpanjangan waktu.
Kontraktor memiliki hak untuk meminta perpanjangan waktu jika terjadi keterlambatan pengadaan tanah yang bukan disebabkan oleh kesalahan kontraktor. Hal ini dapat membantu kontraktor untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.
2. Hak atas kompensasi.

Received Oktober 30, 2023; Revised November 2, 2023; Desember 01 2023

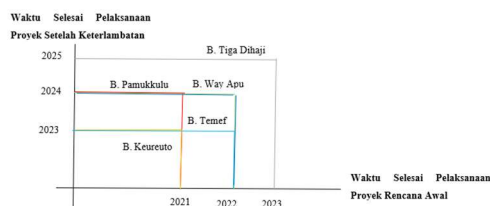
* Dimas Ade Hermawan, 19914010@students.uii.ac.id

Kontraktor memiliki hak untuk meminta kompensasi jika terjadi keterlambatan pengadaan tanah yang bukan disebabkan oleh kesalahan kontraktor. Kompensasi yang diberikan dapat dihitung berdasarkan periode keterlambatan tanah.

3. Hak atas pembayaran.

Kontraktor memiliki hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam kontrak. Jika terjadi keterlambatan pengadaan tanah yang menyebabkan keterlambatan dalam pelaksanaan proyek, kontraktor masih berhak untuk menerima pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.

Dengan memiliki hak-hak tersebut, diharapkan kontraktor dapat mengatasi keterlambatan pengadaan tanah proyek dan memastikan bahwa hak-hak mereka sebagai kontraktor tetap terlindungi. Namun, perlu diingat bahwa hak-hak tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam kontrak yang telah disepakati antara kontraktor dan pemilik proyek.



Gambar 4. Grafik Perubahan Waktu Penyelesaian Proyek

Keterangan:

- : Bendungan Tiga dihaji
- : Bendungan Way Apu
- : Bendungan Temef
- : Bendungan Pamukkulu
- : Bendungan Keureuto
- : Bendungan Bagong

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari pembahasan yang dilakukan pada bab sebelumnya terdapat beberapa solusi untuk permasalahan pengadaan tanah yaitu:

1. Perlu dilakukan penelitian yang akurat sebelum dilakukan penetapan besarnya ganti rugi dengan mempertimbangkan letak tanah, kriteria terhadap tanah dan bangunan, penggunaan tanah, kualitas bangunan, kondisi ekonomi masyarakat yang terdampak, sosialisasi yang tepat dan berulang berkaitan dengan tingkat pentingnya kegiatan pengadaan tanah sehingga masyarakat memahami akan manfaat proyek dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan untuk kepentingan umum tersebut. Dengan melakukan penelitian yang akurat, diharapkan dapat mengurangi masalah dalam pembebasan tanah dan meningkatkan efektivitas dalam pelaksanaan tahapan pengadaan tanah.
2. Meningkatkan koordinasi antara pihak-pihak terkait. Koordinasi yang baik antara pemerintah daerah, tokoh masyarakat, dan masyarakat itu sendiri dapat membantu dalam menyelesaikan masalah pembebasan tanah dengan lebih efektif dan efisien. Dengan meningkatkan koordinasi antara pihak-pihak terkait, diharapkan dapat meningkatkan efektivitas dalam pelaksanaan tahapan pengadaan tanah.
3. Melakukan sosialisasi yang tepat dan berulang. Sosialisasi yang tepat dan berulang berkaitan dengan tingkat pentingnya kegiatan pengadaan tanah dapat membantu masyarakat memahami akan manfaat proyek dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan. Dengan melakukan sosialisasi yang tepat dan berulang, diharapkan dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembebasan tanah dan mengurangi masalah yang terkait dengan pembebasan tanah.
4. Melakukan negosiasi yang baik, pemilik (*owner*) dan kontraktor perlu melakukan negosiasi yang baik dengan pemilik tanah untuk mencapai kesepakatan yang menguntungkan bagi

kedua belah pihak. Hal ini dapat membantu dalam menyelesaikan masalah pembebasan tanah dengan lebih efektif dan efisien.

SARAN

Pemerintah diharapkan untuk lebih memperhatikan terhadap pelaksanaan pembebasan tanah terutama dalam memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang terdampak dan juga pemerintah diharapkan dapat mengontrol petugas-petugas penyelenggara pengadaan/pembebasan tanah terkait pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah sehingga tidak terjadinya permasalahan ataupun penyelewengan.

Dalam manajemen konstruksi SIDLACOM menjelaskan bahwa *land acquisition* dilakukan terlebih dahulu sebelum tahap konstruksi, namun yang terjadi pada pembangunan Bendungan Bagong Paket 1, *land acquisition* dilakukan pada tahap konstruksi sehingga menyebabkan pelaksanaan konstruksi terhambat karena tanah yang belum dibebaskan, sehingga perlu dipelajari dan dipahami kembali mengapa pembebasan/pengadaan tanah dilakukan sering kali dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi, khususnya pada pembangunan Bendungan Bagong Paket.

Dalam permasalahan pengadaan tanah kontraktor dapat menggunakan Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) yang secara khusus bertugas mengatasi masalah pengadaan tanah bagi infrastruktur di Indonesia. Dengan menggunakan lembaga khusus, kontraktor dapat memastikan bahwa proses pembebasan tanah dilakukan dengan baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- A Guide to the Project Management Body of Knowledge, (PMBOK® Guide) Third.* (2004). Project Management Institute.
- Abdurrahman. (1983). *Masalah Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia* (Vol. Cet. 2). Bandung: Alumni.
- Ade-Surya, T., & Wirabrata, A. (2011). Masalah Kebijakan dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 729-751.
- Ahmed, S., Azhar, S., Kappagntula, P., & Gollapudil, D. (2003). Delays In Construction: a Brief Study of the Florida Construction Industry. *Proceedings of the 39th Annual ASCConference, Clemson University* (p. 293). Clemson: SC.
- Alim, A. (2022, Juli 7). *Progres Pembangunan Tiga Dihaji Capai 34 Persen, Ini Kendala yang Dihadapi*. Retrieved Juli 16, 2023, from Rmol Sumsel: <https://www.rmolsumsel.id/>
- Badruzaman, M. D. (1983). *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Ikatan Alumni.
- Dajan, A. (1986). *Pengantar Metode Statistik II*. Jakarta: LP3ES.
- Dipohusodo, I. (1996). *Manajemen Proyek & Konstruksi Jilid 2*.
- Elsam. (2019, Maret 15). *Bendungan Pamukkulu: Air Dibendung, Tanah Hilang, HAM Dilanggar*. Retrieved Jul 16, 2023, from Elsam : Lembaga Studi & Advokasi Masyarakat: <https://elsam.or.id/uncategorized/bendungan-pamukkulu-air-dibendung-tanah-hilang-ham-dilanggar>
- Ervianto, W. I. (2002). *Manajemen Proyek Konstruksi, Edisi Pertama*. Yogyakarta: Salemba Empat.
- Ervianto, W. I. (2005). *Manajemen Proyek Konstruksi*. Yogyakarta: Andi.
- Harsono. (2007). *Hukum Agrarian Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi dan Pelaksanaanya* (Vols. Ed. Rev., cet. 11). Jakarta: Djambatan.
- Henong, S. B. (2017). Identifikasi Faktor-Faktor Risiko pada Bendungan Raknamo di Kabupaten Kupang. *Konferensi Nasional Teknik Sipil dan Infrastuktur. Jurusan Teknik Sipil Universitas Jember*.
- KabarTimur. (2021, Agustus 18). *Bendungan Way Apu Terkendala*. Retrieved Juli 16, 2023, from Kabar Timur News: <https://www.kabartimurnews.com/2021/08/18/bendungan-way-apu-terkendala/>
- Kamaruzzaman, F. (2012). Studi Keterlambatan Penyelesaian Proyek Konstruksi. *Jurnal Teknik Sipil Untan*, 175-190.

Received Oktober 30, 2023; Revised November 2, 2023; Desember 01 2023

* Dimas Ade Hermawan, 19914010@students.uii.ac.id

- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 67/KPTS/1998. (1998). *Tentang Petunjuk Prektis Pengendalian Pelaksanaan Proyek di Bidang Pekerjaan Umum untuk Para Pimpinan Proyek/Bagian Proyek*.
- Khofiyah, O. L. (2019). Pengaruh Pembebasan Tanah terhadap Keterlambatan Proyek Pembangunan Jalan Tol Studi Kasus: Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II B. *Media Komunikasi Teknik Sipil*, 191-198.
- Kuntari, D. R. (2003). *Tesis: Pengaruh Proses Pembebasan Tanah Terhadap Kinerja Proyek Perumahan*. Depok: Program Studi Teknik Sipil Kekhususan Manajemen Konstruksi, Program Pasca Sarjana Bidang Ilmu Teknik UI.
- Kurniawan, F., Wulandari, D. A., & Ayu, L. A. (2018). Studi Kasus Keterlambatan Proyek Konstruksi di Provinsi Jawa Timur Berdasarkan Kontrak Kerja. *Narotama Jurnal Teknik Sipil*, 21-31.
- Latief, Y. (2001). *Perencanaan dan Penjadwalan Konstruksi*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Leonda, G. (2008). Studi Keterlambatan Penyelesaian Proyek Konstruksi pada Tahun 2007 di Daerah Belitung. *Universitas Islam Indonesia Yogyakarta*.
- Listyaningsih, D., & Utomo, C. (2014). Pengaruh Keterlambatan Pembebasan Lahan Terhadap Keputusan Investasi Proyek Jalan Tol Surabaya-Mojokerto. *Jurnal Teknik Pmots*.
- Maluku, P. T. (2018, Maret 2). *Bendungan Way Apu Realisasi Program Strategis Nasional*. Retrieved Juli 16, 2023, from Tribun Maluku: <https://www.tribun-maluku.com/bendungan-way-apu-realisisasi-program-strategis-nasional/03/02/>
- Marlijanto, S. D. (2010). Konsinyasi Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Proyek Jalan Tol Semarang - Solo di Kabupaten Semarang) . *Doctoral Dissertation, Universitas Diponegoro*.
- Mekanisari, N. (2009). Identifikasi Faktor Risiko Proses Pembebasan Tanah dalam Upaya Meningkatkan Kinerja Waktu pada Proyek Banjir Kanal Timur DKI Jakarta. *Doctoral Dissertation, Universitas Indonesia*.
- Mirulewan, T. (2022, Juni 8). *Kementerian LHK Didesak Selesaikan Persoalan Lahan Bendungan Temef*. Retrieved Juli 16, 2023, from TVRI News: <https://www.tvrinews.com/id/berita/t9781e4-kementerian-lhk-didesak-selesaikan-persoalan-lahan-bendungan-temef>
- Musra, A. (2014). Faktor-Faktor Penentu Keterlambatan Pembangunan Jalan Lingkar Utara Kota Solok. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 70-82.
- Nugroho, C. (2022, Desember 12). *Target Meleset, Perampungan Bendungan Tiga Dihaji Molor ke 2025*. Retrieved Juli 16, 2023, from okuselatan.disway: <https://okuselatan.disway.id/read/639551/target-meleset-perampungan-bendungan-tiga-dihaji-molor-ke-2025>
- Partogi, M. (2015). Identifikasi Kinerja Kontraktor Berbasis Penerapan SIDLACOM (Studi Kasus : Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional-I). *Doctoral Dissertation, Universitas Gadjah Mada*.
- PP No 19 Tahun 2021. (2021). *Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*.
- Praboyo, B. (1998). Keterlambatan Waktu Pelaksanaan Proyek : Klasifikasi dan Peringkat dari Penyebab-Penyebabnya. *Tesis Pasca Sarjana - Universitas Kristen Petra*.
- Priyadi, G. W. (2006). *Tesis: Faktor-Faktor yang Berpengaruh dalam Pembebasan Lahan Terhadap Kinerja Biaya pada Proyek Perumahan Sederhana di Kota Pekalongan dan Sekitarnya*. Depok: Program Studi Teknik Sipil Kekhususan Manajemen Konstruksi, Program Pasca Sarjana Bidang Ilmu Teknik UI.
- Redaksi. (2021, Februari 6). *Konflik Lahan Waduk Krueng Keureuto Tuntas, Pembangunan Bisa Dilanjutkan*. Retrieved Juli 16, 2023, from Info Aceh: <https://infoaceh.net/aceh/konflik-lahan-waduk-krueng-keureuto-tuntas-pembangunan-bisa-dilanjutkan/>
- Redaksi. (2021, Januari 30). *Penjelasan Pemkab Aceh Utara Soal Ganti Rugi Tanah Masyarakat Blang Pante di Waduk Keureuto*. Retrieved Juli 16, 2023, from Portal Satu Kabar Aceh untuk Dunia: <https://portalsatu.com/penjelasan-pemkab-aceh-utara-soal-ganti-rugi-tanah-masyarakat-blang-pante-di-waduk-keureuto/>
- Rosana, F. C. (2022, Juni 6). *Proses Pembayaran Lahan di Bendungan Temef NTT Terhambat, Ini Penyebabnya*. Retrieved Juli 16, 2023, from Tempo.co:

- <https://bisnis.tempo.co/read/1598779/proses-pembayaran-lahan-di-bendungan-temef-ntt-terhambat-ini-penyebabnya>
- Rusdianto, E. (2018, September 2). *Sengketa Harga Lahan Bendungan Pamukkulu Berujung di Pengadilan*. Retrieved Juli 16, 2023, from Mongabay Situs Berita Lingkungan: <https://www.mongabay.co.id/2018/09/02/sengketa-harga-lahan-bendungan-pamukkulu-berujung-di-pengadilan/>
- Sadono, S. (2006). *Tesis: Faktor-Faktor yang Menghambat Pelaksanaan Pengadaan Tanah Terhadap Kinerja Waktu Proyek Pembangunan Jalan Tol*. Depok: Program Studi Kekhususan Manajemen Konstruksi, Program Pasca Sarjana Bidang Ilmu Teknik UI.
- Salle, A. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Kreasi Total Media.
- Sani, A. (2008). *Analisis Kapasitas Waduk dengan Metode Ripple dan Behaviour (Studi Kasus pada Waduk Mamak Sumbawa)*. Jurusan Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Sanjaya, H., & Johari, G. J. (2021). Analisis Optimalisasi Perencanaan Kembali Durasi dan Biaya Proyek Menggunakan Metode Pertukaran Waktu dan Biaya. *Jurnal Konstruksi*, 347-354.
- Santoso, N. B., S.T, M. S., & Sahid, I. M. (2017). Analisis Manajemen Risiko Pada Proyek Pembangunan Jalan Tol (Studi Kasus Proyek Pembangunan Jalan Tol Solo-Ngawi-Kertosono Ruas Ngawi-Kertosono Paket 3. *Doctoral Dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta*.
- Sarjita. (2005). *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka.
- Soeharto, I. (1997). *Manajemen Proyek dari Konseptual sampai Operasional*. Jakarta: Erlangga.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Supranto, J. (2000). *Teknik Sampling untuk Survei dan Eksperimen*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Wale, P. M., Jain, N. D., Godhani, N. R., Beniwal, S. R., & Mir, A. A. (2015). Planning and Scheduling of Project using Microsoft Project:Case Study of a Building in. *IOSR Journal of Mechanical and Civil Engineering (IOSR-JMCE)*, Volume 12(Issue 3 Ver.III), 57-63.
- Wirabakti, e. a. (2014). Studi Faktor-Faktor Keterlambatan Proyek Konstruksi Bangunan Gedung. *Jurnal Konstruksi Vol. 6 No. 1*.